

Den 25. oktober 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 580 – 21/04342

AA (v/ advokat BB)
mod
ejendomsmægler CC,
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S v/EE og CC (CVR-nr. ...) og
FF (ikke ejendomsmægler)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 4. april 2021 har AA [indbragt] FF og ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S v/EE og CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Ved skrivelse af 28. april 2021 indbragtes ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Den 5. juli 2021 indgav advokat BB på vegne af klager yderligere en klageskrivelse.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 27, 45 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyst klager, at ejendommen var bevaringsværdig, ved ikke at oplyst om to ældre tilstandsrapporter, ved ikke at have værdiansat ejendommen korrekt og ved at have lavet købsaftale på en forældet tilstandsrapport.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] (herafter ejendommen) i opdrag. Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 11. september 2019 sendte AA en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Jeg har set [adresse 1], [by 1], med FF og vil gerne købe huset til prisen 995.000,-. Så vidt muligt prøver jeg at komme ned i forretningen torsdag morgen kl 9 for at skrive under. Ellers ringer jeg torsdag morgen kl 9 for at aftale et tidspunkt hvor jeg kan komme forbi for at skrive under."

Den 12. september 2019 modtog indklagede og sælger en mail fra GG P/S [udbyder af tilstandsrapporter]:

"Der er nu aftalt besigtigelse onsdag 18. september 2019 09:00 til udarbejdelse af

- *Genbesigtigelse*

Vær opmærksom på at konsulenten ankommer indenfor +/- 60 minutter i forhold til den aftalte tid. Konsulentens besigtigelse af ejendommen varer typisk 2.5 timer"

Den 13. september 2019 indgik klager og sælger aftale om køb af ejendommen. Kontantprisen aftaltes til 995.000 kr. med overtagelse 1. oktober 2019. Som bilag til købsaftalen hørte bl.a. lokalplan 78.

Af købsaftalens punkt 5 fremgår bl.a.:

"Bygningens fysiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1, som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport udarbejdet den 18.02.2019

udarbejdet af GG P/S, [adresse 2], [by 2], Tlf. nr. (...), Mail: (...)

(...)"

Endvidere er der under punkt 5 svaret "ja" til:

"I nærværende købsaftale af tales det, at køber ikke over for sælger kan påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapport."

Af købsaftalens punkt 11 fremgår:

"Tilstandsrapport udløbet:

Køber bekræfter ved underskrift af nærværende købsaftale, at tilstandsrapport, jf. købsaftalens pkt. 5, er udleveret til køber inden udløb af denne."

Tilstandsrapporten af 18. februar 2019 er udarbejdet af beskikket bygningssagkyndig HH fra GG P/S og har HE-nr. (...) og løbenummer H-xx-xxxxx-xxxx. Tilstandsrapporten udløb 18. august 2019. Af tilstandsrapporten fremgår det, at der i forbindelse med udarbejdelsen forelå en tidligere tilstandsrapport med løbenummer H-zz-zzzzz-zzzz (af 2. juli 2018).

Den 20. januar 2020 fremsatte klager et erstatningskrav over for de indklagede.

Den 24. januar 2020 afviste de indklagede klagers krav.

Klager har fremlagt en række tilbud på renovering m.v. af ejendommen vedr. bl.a. el, vvs og ejendommens tag.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han fik ejendommen fremvist af FF to gange. FF fortalte flere gange, at han var uddannet håndværker og at huset var et godt hus, der krævede noget finish, bl.a. maling samt fodpaneler i laveste stue med stengulv. Ejendommen stand er imidlertid væsentlig dårligere end pris-sætningen og fremstillingen giver udtryk for. Herudover er klager ikke blevet oplyst om, at der var to tidligere tilstandsrapporter på huset fra 2017 og 2018, der viser et meget andet billede af ejendommen. Blandt andet at næsten alle vinduer i huset er rådne og, at der er mange problemer med taget. Det blev heller ikke oplyst, at huset er bevaringsværdigt. Dette gør, at klager ikke kan sætte kvist på østsiden af huset. Vinduerne der skal skiftes, kan ikke længere være med sprosser, men skal se ud som oprindeligt i 1955. Huset ændrer derved fuldstændig udseende, fra tre mindre vinduer med sprosser, til to store vinduer uden sprosser. Det er klagers første huskøb. Klager ønskede udelukkende at købe et sundt og indflytningsklart hus uden alt for meget arbejde. Havde klager kendt til tilstandsrapporterne fra 2017 og 2018, havde han aldrig købt huset.

Herudover har advokat BB på vegne af klager anført, at det er ukorrekt, når det i købsaftalens punkt 11 anføres, at *"Køber bekræfter ved underskrift af nærværende købsaftale, at tilstandsrapport, jf. købsaftalens pkt. 5, er udleveret til køber inden udløb af denne."*

Den for denne sag gældende tilstandsrapport HE nr. xxxx, Lb. nr. H-xx-xxxxx-xxxx, udløb den 18-08-2019. Klager besøgte ejendommen første gang den 29. august 2019. Under henvisning til, at tilstandsrapporten var forældet på det tidspunkt, hvor klageren underskrev købsaftalen og underhenvisning til at klageren endda blev bedt om at se bort fra denne oplysning, er det klagerens opfattelse, at mæglerens handlemåde strider imod god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har anvendt en forældet tilstandsrapport over for klager, der var ældre end 6 måneder, hvilket må anses som i strid med indklagedes forpligtelser. Det må endvidere anses for at være en skærpende omstændighed, at indklagede var bekendt hermed, og at han forsøgte at fralægge sig ansvaret ved at tilføje den individuelt formulerede bestemmelse i købsaftalens punkt 11. Det gøres også gældende, at indklagede burde have draget omsorg for, at der blev udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede har bl.a. anført, at sagen omhandler en utilfreds køber. Klager synes efter overtagelsen, at ejendommen er for dårlig. Dette selvom klager har alle rapporter er udleveret, har set ejendommen tre gange, hvoraf den ene gang var i selskab med en håndværker. Indklagede har fremlagt tilstandsrapport og elinstallationsrapport i henhold til huseftersynsordningen. Det er den bygningssagkyndiges ansvar at gennemse de tidligere rapporter og forholde sig til dem i forhold til den nye rapport. Ejendommen er hverken fredet eller bevaringsværdig. Ejendommen er dog beliggende under Lokalplan nr. 78, som er en bevarende lokalplan for sammenhængende dobbelt-og rækkehusbebyggelser i [by 1] og [by 3]. Klager har modtaget lokalplan nr. 78, som der også henvises til i både salgsoptstilling og købsaftale.

Indklagede er af den overbevisning at ejendommen er solgt til markedsprisen. Klager har desværre ikke helt har vidst hvad han gik ind til, når man køber en ejendom som er mere end 65 år gammel.

Vedrørende det af advokat BB anførte forhold, bemærker indklagede, der allerede var bestilt ny tilstandsrapport, som skulle udfærdiges den 18. september 2019. Den 11. september 2019 kl. 19:56 skriver klager, at han ønsker at køber ejendommen. Den 12. september 2019 kl. 09:00 modtager indklagede bekræftelse på genbesigtigelse af ejendommen. Samme dag efter kl. 09.00 var FF og klager i dialog med hinanden vedr. klagers mail af 11. september kl. 19.56. Klager oplyser, at han har set tilstandsrapporten inden udløb. Genbesigtigelsen af ejendommen (ny tilstandsrapport) afbestilles herefter.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglers og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven). Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår. Indklagede FF er ikke godkendt som ejendomsmægler jf. lovens § 6.

Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis. Klagen over FF afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Disciplinærnævnet kan herudover 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 ejendomsmæglersskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen jf. lovens § 52, stk. 1 og 2.

Ad realiteten

Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglersskik.

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

Oplysning om bevaringsværdighed

Klager har gjort gældende, at indklagede ikke har oplyst, at ejendommen var bevaringsværdig. Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at ejendommen skulle være bevaringsværdig. Indklagede har afvist påstanden, og henvist til, at ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 78, som er en bevarende lokalplan for sammenhængende dobbelt- og rækkehusbebyggelser i [by 1] og [by 3]. Lokalplanen er

blevet udleveret sammen med købsaftalen. Indklagede har derved givet oplysningen i overensstemmelse med lovens § 25.

Oplysning om tidligere tilstandsrapporter

Klager har gjort gældende, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have oplyst klager om to tidligere tilstandsrapporter for ejendommen.

Ejendomsmægleren er forpligtet til efter lovens § 45 at oplyse en køber om rapporten for en byggeteknisk gennemgang, hvis en sådan foreligger. Nævnet finder ikke, at der af hverken loven, lovens forskrifter eller god ejendomsmæglerskik skulle være krav om, at ejendomsmægleren endvidere skal henvise køber til tidligere tilstandsrapporter.

Indklagede har således ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have oplyst klager om tidligere tilstandsrapporter.

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 markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Klager har gjort gældende, at indklagedes værdiansættelse af ejendommen ikke var korrekt henset til ejendommens stand og har til støtte herfor fremlagt en række tilbud på forbedringer af ejendommen.

Efterprøvelsen af en ejendomsmæglers værdiansættelse forudsætter almindeligvis en bevisførelse, som strækker sig ud over en nævnsbehandling på skriftligt grundlag, herunder bl.a. afholdelse af en syn og skønforretning. 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.

Udløbet tilstandsrapport

Det følger af § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (forbrugerbeskyttelsesloven), at har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Det følger videre af § 2, stk. 2, at stk. 1 kun gælder, hvis køberen har modtaget de i stk. 1 nævnte rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Af § 4, stk. 1, sidste pkt. følger, at en tilstandsrapport – for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger – skal være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

En tilstandsrapport skal derfor være udleveret til køber inden afgivelsen af et købstilbud. Der er således intet krav om, at tilstandsrapporten skal være gyldig på aftaletidspunktet. Ved sin underskrift på købsaftalen har klager jf. den i punkt 11 indsatte klausul bekræftet at have modtaget tilstandsrapporten mens denne var gyldig.

Indklagede findes herefter ikke at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at lade klager og sælger indgå købsaftale, efter tilstandsrapporten var udløbet.

Indklagede ejendomsmægler CC har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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 I/S v/EE og CC, frifindes.

THI BESTEMMES

Klagen over FF afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/S v/EE og 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