

Den 25. oktober 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 581 – 21/04354

AA og BB

mod

ejendomsmægler FF

og

ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)

og

DD

Repræsenteret ved advokat EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 5. april 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler FF, DD og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke i købsaftalen at have oplyst specifikt, at en oplysning om ejendommens alder var fjernet fra salgsopstillingen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til opdrag at formidle salget af ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1]. Formidlingsarbejdet skete fra ejendomsformidlingsvirksomhedens filial CC2. Den 5. juli 2021 skiftede virksomheden navn til CC ApS. Filialen har den 30. juni 2021 skiftet navn til (...).

I en salgsopstilling over ejendommen dateret den 23. februar 2021 fremgår det af ejendomsdata, at ejendommen er opført/ombygget i 2003. Af beskrivelsen af ejendommen fremgår bl.a.:

”Skønt fritidshus beliggende på lille blind vej nær [by 2]bugten....

Vi har hermed fornøjelsen at byde velkommen til dette flotte fritidshus fra 2003 på [adresse 1].”

Den 8. marts 2021 blev der indgået aftale om køb af ejendommen. Kontantprisen blev aftalt til 1.575.000 kr. med overtagelse 19. marts 2021 kl. 12.00. Købsaftalen var betinget af et almindeligt

rådgiverforbehold og et pengeinstitutsforbehold. Af købsaftalen punkt 11 om individuelle vilkår fremgår bl.a.:

” (...)

BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, da udhus benyttes som gæsteværelse. Køber gøres endvidere opmærksom på, at ejendommen er opført af genbrugsmaterialer fra et andet hus og deraf har fået dispensation i deklaration/servitut af 3/2-2003 for mindre isolering end byggreglementet af denne årgang foreskrev. Herudover er der i forbindelse med opførelsen installeret el-varme suppleret med brændeovn i huset.

(...)

Salgsopstilling:

Køber er bekendt med og acceptere, at salgsopstillingen kan være ændret i forhold til tidligere udleveret opstillinger og at det er nærværende opstilling, som er sendt sammen med købsaftalen, der er gældende.”

Af salgsopstillingen, der medfulgte købsaftalen fremgår bl.a., at indklagede ejendomsmægler FF var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v. Af beskrivelsen af ejendommen fremgår det ikke længere, at ejendommen er fra 2003. Det fremgår fortsat af afsnittet om ejendomsdata, at ejendommen er opført/ombygget i 2003.

Den 29. marts 2021 sendte klager en mail til indklagede DD, hvoraf det bl.a. anførtes:

”Vi har nu fået nøglerne til [adresse 1]. Vi mødtes som aftalt med sælger i lørdags (27/3) på adressen. I den forbindelse blev vi af sælger gjort opmærksom på, at sommerhuset ikke er opført i 2003, som angiver i salgsmateriale, BBR-meddelelse mv., men i 1970’erne. Ifølge sælger blev huset senere flyttet med kran fra nabogrund til [adresse 1]. Sælger fortalte endvidere, at hun havde gjort jer opmærksom på, hvordan situationen er. Altså at huset ikke er opført i 2003, men langt tidligere. Vi blev selvsagt ret overraskede over denne besked. (...)”

Den 30. marts 2021 svarede DD på klagers mail:

”(...)

Jeg mener jeg gjorde jer opmærksom på at huset er opført af genbrugsmaterialer ved fremvisningen – ligesom det står i købsaftalens pkt. 11. Jeg valgte ovenikøbet at ringe til Ida Lykke og oplyse hende om det inden hun skulle godkende handlen, så I kunne drøfte dette. Huset har ikke været prissat højere end tilsvarende huse i området, som alle typisk er fra den tid. Jeg håber selvfølgelig I er glade for huset, men hvis I er kede af at I har købt huset vil jeg gerne tilbyde jer at sælge det for jer igen – jeg er sikker på det kan sælges uden tab for priserne stiger og stiger.”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de købte ejendommen i marts 2021. Ved nøgleoverdragelsen fortalte sælger, at ejendommen, der er et fritidshus, ikke er opført i 2003 som det er anført i salgsoptilling og BBR-meddelelsen. Ejendommen er opført i 1970'erne og er blevet flyttet med kran fra en nabogrund til den nuværende placering. Ejendommen er derfor 25-30 år ældre end oplyst af indklagede. Ved nøgleoverdragelsen understregede sælger, at hun havde indskærpet over for indklagede, at der over for potentielle købere eksplicit skulle gøres opmærksom på, at huset er opført i 1970'erne.

Herefter kontaktede klager DD. Han henviste til købsaftalen, hvoraf det fremgår, at huset er opført af genbrugsmaterialer fra andet hus og deraf har fået dispensation i deklaration/servitut fra 3/2-2003 for mindre isolering end byggreglementet den gang foreskrev. Herudover skrev DD, at han har gjort klagerens rådgiver opmærksom herpå over telefonen. Klager afviser, at indklagede skulle have givet denne oplysning til hverken klager eller klagerens rådgiver.

Klager har svært ved at forstå, at det er muligt at sælge en ejendom, hvor der ikke oplyses om ejendommens reelle alder. Det kan bl.a. have betydning for udgifter til vedligehold, forbrug m.v. og for et muligt videresalg.

Klager anerkender, at der er foretaget en ændring fra den oprindelige salgsoptilling. Klager er imidlertid uforstående over for, at det ikke fremgår af købsaftalen, at der rent faktisk er foretaget en ændring, og hvori den består. Af købsaftalen fremgår det, at der kan være foretaget en ændring, hvilket forekommer at være en standardbemærkning. Der er i øvrigt tale om en minimal ændring, der er foretaget, og som er svær at opdage, hvis ikke man ved det konkret.

Til sagen har indklagede oplyst, at det faktisk forholder sig således, at huset er flyttet fra naboejendommen til den nuværende ejendom. Er dette sagens faktum, er klager uforstående overfor, at indklagede ikke oplyste klager herom ved fremvisningen eller i forbindelse med købsprocessen. Klager er ikke enig med indklagede i, at det ikke fremgår af salgsoptillingen, at huset er opført i 2003. Af salgsoptillingens ejendomsdata fremgår, at huset er opført/ombygget i 2003.

Klager mener ikke, at man nødvendigvis kan sige, at et hus er af ældre dato, hvis der er anvendt genbrugsmaterialer. Klager mener, at huset teknisk set er fra 1970'erne, da der er tale om et hus, som er flyttet med kran fra naboejendommen. Et nyopført fundament gør ikke, at et hus fra 1970'erne i stedet er fra 2003.

Indklagede

Advokat EE har på vegne af de indklagede bl.a. anført, at de indklagede ikke har handlet i strid med de pligter, som de indklagede er forpligtet at efterleve.

Klager gør gældende, at være blevet givet forkerte oplysninger om, at det købte sommerhus var opført i 2003 og at det efterfølgende ikke viste sig at være tilfældet. Klager har i den forbindelse henholdt sig til en tidligere salgsoptilling hvoraf det fremgår, at ejendommen var fra 2003.

Sælger og klager indgik den 8. marts 2021 købsaftale. Af købsaftalens punkt 11 fremgår: *"Køber gøres endvidere opmærksom på, at ejendommen er opført af genbrugsmaterialer fra et andet hus og deraf har fået dispensation i deklaration/ servitut af 3. februar 2003 for mindre isolering, end byggreglementet af denne årgang foreskrev. Herudover er der i forbindelse med opførelsen installeret*

elvarme suppleret med brændeovn i huset.” og ”Køber er bekendt med og accepterer, at salgsopstillingen kan være ændret i forhold til tidligere udleveret opstillinger, og at det er nærværende opstilling, som er sendt sammen med købsaftalen, der er gældende.”

Af den til købsaftalen medfølgende salgsopstilling er oplysninger om, at ejendommen var fra 2003 taget ud.

Klager har været repræsenteret af rådgiver, og den foreliggende købsaftale med tilhørende salgsopstilling har været betinget af rådgiverens godkendelse, uden at dette har givet anledning til bemærkninger.

Selve huset er opført forud for 2003. Huset blev flyttet fra naboejendommen til nærværende ejendom, antageligt i 2003, hvilket er baggrunden for, at det oprindeligt i salgsopstillingen var anført, at der var tale om ”et fritidshus fra 2003”. Huset blev flyttet over på et nyopført fundament, i hvilken forbindelse der bl.a. blev lavet nyt bad og køkken. Faktuelt set er huset i den nuværende udformning derfor fra 2003 og der er intet sted oplyst, at huset er ”opført i 2003”.

Sælger er en ældre dame, hvis ægtefælle var afgået ved døden, og som var coronraramt. Sælger oplyste ikke indklagede noget om ovenstående forhold forud for underskrift på købsaftalen. Ligeledes kan de anførte oplysninger ej heller udledes af den byggesag, der har været på ejendommen, eller af ejendommens BBR-ejermeddelelse.

Forud for underskrift af købsaftalen var indklagede af naboen til sommerhuset blevet gjort opmærksom på, at huset var opført af genbrugsmaterialer, hvilket er baggrunden for, at denne oplysning blev givet i købsaftalens punkt 11 som citeret ovenfor. Dette førte også til, at salgsopstillingen blev ændret, ligesom indklagede foreholdt sælger disse oplysninger og fik bekræftet, at dette var korrekt, hvorfor købsaftale blev underskrevet med tilhørende salgsopstilling i den endelige udgave.

Allerede kort tid forud for sælgers underskrift den 8. marts 2021 havde indklagede kontaktet købers rådgiver og oplyst om, at rådgiveren i forbindelse med sin gennemgang af sagen og godkendelse af købsaftalen skulle være opmærksom på de oplysninger, som indklagede havde fået fra naboen om, at huset var opført ved hjælp af genbrugsmaterialer, eller med andre ord var af ældre dato.

Sammenfattende er forholdet derfor det, at indklagede ud fra ejendommens dokumentation (byggesag og BBR-ejermeddelelse) ikke har kunnet konstatere andet, end at sommerhuset var fra 2003 (hvilket det teknisk set også er, da huset blev leveret på et nyopført fundament på daværende tidspunkt), at indklagede ikke har fået andre oplysninger fra sælger, og at andet heller ikke fremgår af udarbejdet tilstandsrapport med bilag, samt at indklagede straks har videregivet de oplysninger, som indklagede modtog fra naboen om, at huset var opført af genbrugsmaterialer, og fået dette indarbejdet i købsaftalen. Videre har indklagede foreholdt sælger de anførte oplysninger og sikret, at den oplysning i den oprindelige salgsopstilling, som kunne misforstås, blev ændret, ligesom købers rådgiver blev orienteret inden sælgers underskrift af købsaftalen, således at der kunne tages højde herfor i forbindelse med godkendelse af handelen.

Indklagede har ikke handlet i strid med de pligter, som indklagede har som ejendomsformidler i den konkrete sag, hvor klager har været repræsenteret af rådgiver, og hvor der ikke er noget i den foreliggende købsaftale med tilhørende salgsopstilling, som ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere 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 (disciplinærnævnsbekendtgørelsen), 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.

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

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 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. Oplysningspligten indebærer, at ejendomsmægleren skal afgive de oplysninger, som er relevante for, at der kan udarbejdes en købsaftale, der på et trykkeligt grundlag regulerer forholdet mellem parterne. Ejendomsmægleren skal bl.a. give oplysninger om ejendommens faktiske og retlige forhold herunder grunddata og anvendelsesmuligheder. Der skal endvidere gives oplysninger om alle forhold af betydning for parterne, og som det må antages, at parterne har en væsentlig interesse i at være gjort bekendt med. Oplysningerne skal senest gives inden købsaftalens underskrivelse.

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, hvoraf det følger, at ejendomsmægleren skal udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen. Af § 6, stk. 1, nr. 15, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom følger det, at foruden kravene i lovens § 39, stk. 1, skal salgsopstillingen indeholde oplysninger om andre forhold af væsentlig betydning.

Den omstændighed at en køber har været bistået af en rådgiver, fritager ikke ejendomsmægleren for at give fyldestgørende korrekte oplysninger.

Af den fremlagte salgsopstilling dateret 23. februar 2021 fremgår det af ejendommens udførlige beskrivelse, at der var tale om et fritidshus fra 2003. Herved lægger nævnet til grund, at der underforstået mentes, at ejendommen var opført i 2003. I salgsopstillingen der medfulgte købsaftalen, var oplysningen under ejendommens udførlige beskrivelse slettet. Af begge salgsopstillinger fremgår om ejendommens data, at ejendommen er opført/ombygget i 2003.

Af købsaftalens punkt 11 har indklagede indført en standardfrase, der oplyser, at der kan være sket ændringer til salgsopstillingen og ikke hvad disse eventuelle ændringer indeholder.

Nævnet finder, at den omstændighed, at indklagede blev bekendt med, at ejendommen ikke kunne siges at være "fra 2003" er en sådan væsentlig ændring af salgsopstillingen, at indklagede i købsaftalens punkt 11 burde have indsat en konkret frase herom. Indklagede har gjort gældende, at have givet oplysningen mundtligt til klagers rådgiver. Klager har afvist dette. Det forhold, at indklagede skulle have givet denne oplysning mundtligt til klagers rådgiver ændrer dog ikke ved, at en sådan væsentlig ændring af oplysningerne i aftalegrundlaget skal korrigeres skriftligt.

Som følge heraf er god ejendomsmæglerskik tilsidesat. Som den ansvarlige ejendomsmægler har ejendomsmægler FF ansvaret for udarbejdelsen af salgsopstillingen og handlens øvrige dokumenter jf. lovens § 28, stk. 1 og 2. Han ifalder derfor disciplinæransvaret og tildeles en advarsel.

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 lobemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Klagen over DD afvises jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Indklagede ejendomsmægler, FF, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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