

Den 31. marts 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 603 – 21/10190

AA mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC (CVR-nr.
...) og DD

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 3. september 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2. Endvidere indbragtes DD, som ikke er godkendt ejendomsmægler.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have givet klager misvisende oplysninger om, hvor mange effekter og andet indbo som sælger efterlod til klagers bortskaffelse.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen) i opdrag. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Af tilstandsrapporten over ejendommen af 2. marts 2021 fremgår bl.a.:

"BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Krybekælder: Krybekælder (reelt et ventileret hulrum under gulv) under gulvet i den oprindelige del af huset er ikke besigtiget pga. manglende adgangsforhold.

Værelse mod nordøst: Gulv og vægge er besigtiget i begrænset omfang pga. opmagasineringer.

Fyrrum: Gulv og vægge er besigtiget i begrænset omfang pga. opmagasineringer, primært i den vestlige del af rummet."

Ved købsaftale dateret den 21. april 2021 købte klager ejendommen for 2.575.000 kr., med overtagelse den 1. august 2021. Det følger af købsaftalen, at fortrydelsesretten jf. kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom blev anvendt. Af købsaftalens punkt 11 fremgår bl.a.:

”Særlig aftale om at køber sørger for bortskaffelse af effekter:

Det er mellem parterne aftalt at huset overtages med de af sælger efterladte effekter. Køber sørger selv for bortskaffelse af diverse effekter. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler i den anledning.”

Af salgsopstillingen, som medfulgte købsaftalen, fremgår det af forsiden, at ejendommen sælges som en byggegrund og at huset er til nedrivning. Af salgsopstillingens beskrivelse af ejendommen fremgår bl.a.:

”Velkommen til [adresse 1], hvor der nu er mulighed for at opføre en helt ny bolig.”

Den 11. maj 2021 godkendte klagers advokat handlen.

Den 31. august 2021 sendte klager en mail til de indklagede med en klage svarende til de forhold, som er indeholdt i klagen til Disciplinærnævnet. Herudover fremsattes krav om en kontantkompensation på 40.000 kr.

Den 1. september 2021 afvistes klagen af 31. august 2021 af indklagede ejendomsmægler BB.

Klager har fremlagt en række billeder for nævnet, der viser, at ejendommen indeholdt store mængder af efterladte effekter.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun købte ejendommen med henblik på at benytte den til beboelse.

Klager ikke fik adgang se at ejendommen indenfor. Klager købte ejendommen velvidende, at den skulle renoveres. Det var derfor ikke vigtigt, hvordan ejendommen så ud indvendigt. Der klages derfor ikke over ejendommens stand. Det var en betingelse fra sælger, at der kunne forekomme enkelte genstande, som ikke kunne nå at blive fjernet inden overdragelse. Få at sikre sig, at huset ikke var proppet med genstande, henvendte klager sig til DD. Klager spurgte specifikt, om sælger var en horder. Dette blev afvist af DD, der forklarede, at sælger var en ældre dame, der nok ikke kunne få de sidste effekter med. Klager valgte at stole på DDs udlægning. Klager gjorde det klart, at hun ikke var interesseret i at overtage et hus proppet med genstande.

Ved overdragelsen af ejendommen blev klager chokeret. Huset var proppet med genstande, tøj og personlige andele, samt et helt maskinmesterværksted. Det var ikke muligt at træde i værelserne grundet genstande og flyttekasser fra gulv til loft. Værkstedet var også proppet. Klager var indforstået med, at der kunne være efterladte effekter. Der er i klagers optik stor forskel på, at der efterlades enkelte genstande og så overtage et hus proppet fra gulv til loft med genstande. Klager mener at være blevet misledt bevidst, og at indklagede har løjet. Klager henviser til de for nævnet fremlagte billeder, der tydeligt viser at huset er proppet. Da klager ikke fik adgang til huset, var klager afhængig af indklagedes beskrivelse af ejendommen.

Indklagede forholdt sig ikke til klagen, men afviste blot, at samtalen mellem klager og DD havde fundet sted. Ingen ville underskrive en købsaftale, hvor man selv bortskaffer inventaret uden at, spørge indtil hvad det indebar. Samtalen har derfor naturligvis fundet sted. Det havde været i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik at oplyse, at der til ejendommen medfulgte et helt maskinmesterværksted. Dette er ikke forventeligt i et parcelhus i et villakvarter.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret i sagen på vegne af de indklagede og har bl.a. anført, at det ikke er korrekt, at klager har fået forkerte oplysninger eller i øvrigt blevet misledt. Indklagede afviser, at samtalen mellem klager og DD har fundet sted.

Klager har anført, at ejendommen blev købt med henblik på renovering. Indklagede henviser til, at det på salgsoptillingens forside fremgår, at ejendommen var til salg som en byggegrund, og at huset var til nedrivning. Der foreligger også et afslag på ejerskifteforsikring som en del af handlens dokumenter. Derfor er det ikke korrekt at ejendommen er købt til renovering. Klager kan umuligt være i tvivl om, at ejendommen er solgt til nedrivning. Samtidig må klager være bekendt med ejendommens tilstand, da klager bor på samme vej, [adresse 3], [by 1].

Indklagede har henvist til klausulen om klagers bortskaffelse af effekter i købsaftalens punkt 11. Klager var i forbindelse med handlen repræsenteret af EE fra Advokatfirma FF. I godkendelsesskrivelsen er der ingen kommentarer eller krav vedrørende ejendommens stand eller indvendig besigtigelse eller uddybelse af omfanget af effekter. Det er advokatens ansvar at rådgive klager. Idet der i købsaftalen pkt. 11 er indsat en klausul om, at køber sørger for bortskaffelse af effekter, hvilket ikke er standard, må det antages at advokaten og køber/klager har drøftet dette forhold/vilkår. I godkendelsesskrivelsen havde klagers advokat haft mulighed for at indsætte forbehold/betingelser for besigtigelse af huset indvendigt. Klager kunne have bedt om fremvisning af huset indvendigt samt overblik over effekter inden indgåelse af handel.

Indklagede hæfter sig ved, at klager har anført, at hun sælger og køber ejendomme og at hun har været i dialog med [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] om at sælge sine ejendomme på [adresse 2] og [adresse 3]. Med klagers erfaring inden for ejendomshandel samt rådgivning fra advokat EE, kan klager ikke være uvidende om hvilken type ejendom og på hvilke vilkår/betingelser hun købte ejendommen [adresse 1], [by 1].

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers kompetence er begrænset til at behandle klager over ejendomsmæglers og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægleretik jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. (loven) § 52, stk. 1, og 2. 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

Klagers status som forbruger

Indklagede har i sine bemærkninger til nævnet anført, at klager sælger og køber ejendomme og derfor har erfaring med ejendomshandel. Disciplinærnævnet forstår dette som en indsigelse over for klagers status som forbruger.

Lov om formidling af fast ejendom m.v., er en forbrugerbeskyttende lov. Loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og 2. Efter lovens § 2, stk. 1, 1. pkt., finder loven kun anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter rettet mod eller udført for en forbruger. Den erhvervsdrivende (ejendomsmægleren) har bevisbyrden for, at en aktivitet ikke er omfattet af loven.

Det følger videre af lovens § 4, stk. 1, nr. 2, at en forbruger defineres som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende. For at kunne klage til nævnet, skal man være omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbeskyttelsen.

Klager har efter anmodning oplyst, at ejendommen er erhvervet med henblik på beboelse.

Nævnet finder herefter, at det ikke i tilstrækkelig i grad er sandsynliggjort, at klager skulle have erhvervet ejendommen til hovedsagelig erhvervsmæssig anvendelse. Nævnet tillægger det betydning, at handlen er indgået i klagers eget navn, og at fortrydelsesretten, jf. kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom blev anvendt ved handlen. Det forhold, at klager selv har anført, at hun køber og sælger ejendomme kan ikke føre til et andet resultat, idet det ikke er sandsynliggjort, at ejendommen i denne sag ikke er erhvervet til ikkeerhvervsmæssige formål.

På denne baggrund realitetsbehandles klagen.

Klagen over DD

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 ejendomsmægleretik jf. § 1, stk. 1 og 2,

samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2. Indklagede DD 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 DD afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Ad realiteten

Klagen over ejendomsmægler BB og CC

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

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

Af en klausul i købsaftalens punkt 11 fremgår, at klager indvilgede i, at bortskaffe de efterlade effekter fra sælger. Omfanget af den mængde effekter, som skulle bortskaffes, er ikke nærmere omtalt. Det bemærkes endvidere, at det af tilstandsrapporten over ejendommen fremgår, at den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige ejendommens værelse mod øst og fyrrummet grundet opmagasineringer.

Sagen omhandler, hvorvidt klager har modtaget misvisende oplysninger om, hvor meget indbo og andre effekter, som sælger ville overlade til klager at bortskaffe. Parterne har herudover fremført modstridende synspunkter over for nævnet. Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til forhold, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt dokumentation for påstanden.

Henset til klausulen og da klager i tilstandsrapporten har modtaget oplysninger om opmagasineringer finder nævnet det ikke dokumenteret, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler BB og CC derfor frifindes for.

THI BESTEMMES

Klagen over DD afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, 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