

Den 31. marts 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 610 – 21/11234

AA
mod
ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 30. september 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 god ejendomsmæglerskik ved ikke at søge betingelserne i købsaftalen om sælgers udbedring af ejendommen opfyldt.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde ejendommen [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen) i opdrag. Ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom var ejendomsmægler DD.

Den 15. november 2020 indgik klager og sælger af aftale om køb af ejendommen. Kontantprisen aftaltes til 1.850.000 kr., med overtagelse 1. januar 2021. Af købsaftalens punkt 11 om individuelle vilkår fremgår bl.a.:

”Sælger sørger forinden overtagelsesdatoen for at udføre følgende ændringer/forbedringer/reparationer:

- *Etablering af 1. stk. vindue i kælderværelse mod øst. (vinduet skal være overholde nuværende krav til redningsåbning)*
- *Det undersøges om det eksisterende kældervindue kan udskiftes, uden at ændre i det omkringliggende murværk og terræn. (Er det muligt isættes et vindue der vil overholde de nuværende krav til redningsåbning.)*
- *Nedtagning af skillevej i kælder samt etablering af ny skillevej. Der skal efterfølgende være to værelser.*
- *Reparation/udskiftning af elinstallation i værksted efter angreb af skadedyr.*
- *Udskiftning af tag på hovedhus samt carport inkl. nødvendige reparationer på vindskeder, stern og evt. opretning. (der pålægges ædelangoberet teglsten)*
- *Udhæng på carport afsluttes korrekt.*
- *Tagrender og nedløb udskiftes på både hovedhus og carport.*
- *Facaden efterses for løse fuger og frostsprungne sten, skader udbedres.*

- *Foldedøre i aluminium mod terrasse efterses for fejl i lister og anden nødvendig justering.*
- *varmepumpe gøres fri af terræn, således at der sikres ventilation omkring pumpen.*
- *Afslutning omkring skunk ved skorsten afsluttes korrekt.*
- *Dør mellem entre og stue udskiftes til tilsvarende model.*
- *Trægulv I stueplan behandles for skader.*
- *Lister i udestue repareres eller udskiftes.*
- *Depotrum/installationsrum i kælder afsluttes korrekt. (Herunder pladebeklædning og lysning)*
- *Adgangsforhold til hems mod syd ændres såfremt at køber ønsker det.*

Omkostninger i forbindelse med ovenfor anførte punkter er køber uvedkommende. Sælger bestræber sig på at alle punkter ovenfor er gennemført forinden overtagelsesdagen. Såfremt at dette ikke er tilfældet skal køber acceptere en forsinkelse på maksimalt 60 dage. Derefter kan køber lade eventuelle mangler udføres på sælgers regning."

Den 8. marts 2021 sendte EE, ejendomsmægler ved CC ApS en mail til sælger af ejendommen:

"Køber oplyser, at der mangler udbedring af løse fuger, frostsprængte sten og udbedring af fejl og justering af folde døre i havestuen."

Den 9. marts 2021 sendte sælger en mail til klager:

"Nu laver FF alt det han ved inden på fredag Så må vi lige se om der er noget du mener der mangler stadig? Jeg har ikke kendskab til flere frostsprængte mursten. De skulle da gerne være skiftet allerede. Hvad er udbedring af fejl? Og justering af folde døre i havestue. Det er ikke en opgave jeg laver, de kan justeres med en umbrakonøgle. Og tænker at der er en gummiliste der skal skiftes. Jeg har justeret den en gang her siden handlen. Og yderligere vedr. foldedøre er altså ikke på listen som jeg har lovet at lave."

Den 10. marts 2021 sendte klager en mail til sælger:

" ...

- *Det er fint FF bliver færdig inden fredag. Jeg ved ikke om der er flere sten, men som vi gennemgik, også sammen med FF, er der fuger der skal repareres, ligeledes skal sokkel repareres for skader.*
- *Det er ok du ikke laver Foldedøre mod terrassen. Vi får et andet firma til at udbedre det.*

Jeg syntes du har gjort rigtig meget for at få huset gjort færdigt. Vi har fået lov til at påbegynde indflytning får overtagelses tidspunkt. Vi føler at der har været en god dialog omkring overtagelse og udbedringer.

- *Det ændrer bare ikke på at vi nu skriver midt i marts. Vi har oplevet en meget lang bygge periode, med lange perioder med stil lads omkring huset, hvor indgangsdøre var afspærret.*
- *Vi har gennem rigtig lang tid boet på en byggeplads, med byggerod, hvor alt arbejdet omkring huset, er foregået på tider uden for normal arbejdstid. Det har vi aldrig påtalt, men det har virkelig afprøvet sammenholdet i familien.*

Vi er nu ved enden. Når FF er færdig fredag, får vi en byggekyndig til at gennemgå huset, da jeg ikke har kompetencer til at vurdere om eks. opretningen af carport, tag, osv. er udbedret efter aftalen. Vi melder tilbage til mægler når gennemgangen er afsluttet."

Den 15. marts 2021 skrev klager til EE med en opdatering, herunder, at der endnu ikke havde været en murer ude.

Den 22. marts 2021 sendte klager en mail til EE:

"Vi er ved at være færdige.

Murer afsluttede i weekenden fuger og beskadigede sten. Så mangler kun udbedring af havestue. Vi har aftalt med [by 2] låseservice at de justerer og reparerer gummilister, da GG ikke ønskede at lave det. De regner med at gøre det i indeværende uge. Derefter får vi byggekyndig til at kontrollere udbedringerne. Så det ser ud til at vi måske kan afslutte inden påske. Ifølge købskontrakten skulle udbedringerne være afsluttet ved overtagelsen, og der blev sat en, ifølge Jesper 60 dages frist, i værste fald. Denne må siges at være overskredet. Er der i givet en konsekvens af dette? Når kontrakten ikke er overholdt, kan vi så træde ud af den? Vi har regning fra [by 3] El på udbedring af fejl på el, der gjorde HFI relæ slog fra, hvem dækker den? Arbejdet er opstartet på foranledning af GG. Da fejlen blev ved, fortsatte vi dialogen med HH fra [by 3] EL?"

Den 23. marts 2021 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager:

" ...

Jeg håber at I efterhånden er kommet godt på plads i jeres nye hjem.

Jf. tidligere korrespondance samt tale med GG kan jeg konstatere at alle købsaftalens forhold at opfyldt med undtagelse af de omtalte gummilister. Jeg kan derfor som konsekvens meddele at det accepteres at I på GG's regning lader dette arbejde udføres af [by 2] låseservice, regningen herfor fremsendes direkte til GG.

Alt fremtidigt arbejde/forbedringer på ejendommen betragtes herfra som værende for egen regning. Forbedringer/ændringer i elinstallationen inklusiv, da købsaftalen alene omtaler reparation af elinstallationer i værksted/carport og at disse omkostninger er afholdt af GG. Jeg håber at I bliver glade for jeres skønne sted, jeg kan forstå på GG at det er blevet rigtig godt hos jer."

Samme dag svarede klager:

"Vi har aftale med arkitekt II som skal tilse at udbedringerne er lavet efter forskrifterne. Hans rapport vil tilgå jer. Der skal blandt andet gennemgås om opretning af carport er sket efter reglerne. Hvis der mod forventning ikke er levet op til gældende byggeregler, i de udbedringer der er nævnt i købsaftalen, vil mangler blive udbedret på sælgers regning. I er helt sikkert sælgers mand. Vi har været igennem et byggerod i 3 måneder. Hvor ingen tidsaftaler er blevet overholdt. Vi må bare konstatere at i en handel narrer den kloge den mindre kloge. Efter at have været erhvervsaktiv i 35 år, med adskillige gange køb og salg af fast ejendom, er denne handel i en kategori helt for sig selv."

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

"Jeg har videresendt din mail til GG, således at han er informeret. Naturligvis repræsenterer vi sælger, men vi ønsker bestemt også en god oplevelse for alle parter, så det ærgrer mig at jeg fornemmer at der hos jer er opstået en utilfredshed med forløbet. Herfra er det svært at kommentere præcist på hvordan og hvornår der er udført hvad på ejendommen, vi kan naturligvis

kun følge med via de informationer du og GG videregiver hertil og det er netop på den baggrund at vi nu konstaterer at det aftalte er udført med undtagelse af den nævnte gummiliste. Såfremt at vi kan bidrage med svar på yderligere spørgsmål er du som nævnt meget velkommen, så hjælper vi meget gerne så meget som muligt."

Den 1. juni 2021 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Det er nok også bedst hvis vi selv finder håndværkere og som det fremgår som en mulighed, af købsaftalen, og sender faktura til jer. Da handlen ikke er afsluttet, er der jo penge til udbedringer.

- Skotrende på stuehus er ikke ordentlig lavet, da der kom nyt tag på. Det regner meget ned i havestuen. Vi får håndværker til at reparere det og sender faktura til jer.*
- Løse fuger i Nordgavl reparerer som var med i aftalen. Faktura sendes til jer.*
- Vindue i havestue, har jeg ikke en kinamands chance for at bevise, derfor har jeg ingen mulighed for at kræve denne betalt.*
- Vi får ingeniør til at se på carport. Der laves beregning på bygningen, da den ikke er rettet op og synligt "sunket igennem" Vi sender rapport og faktura til jer.*
- Tagrende som er lavet mangelfuld har jeg ingen mulighed for at kræve udbedret. Jeg må bare leve med at det ser ud som det gør.*

Jeg har kontaktet håndværkere, som har lovet at se på udbedringerne sidst på ugen."

Den 2. juni 2021 sendte indklagede en mail til klager:

"Jeg syntes at det er meget ærgerligt at den gode dialog i forbindelse med handlens gennemførelse er ophørt. Det var min oplevelse ved indgåelse af handlen, at der var 100% enighed at der ville blive udvist fleksibilitet og velvilje. For konkret at komme videre i sagen har jeg gennemlæst mailkorrespondancerne i sagen samt sammenholdt disse med købsaftalen. I henhold til de her vedlagte mails samt tråden nedenfor, konstateres det at de aftalte og i købsaftalen anførte forhold er udbedret samt at købers bekræftelse herpå foreligger. Såfremt at der endnu ikke er fremsendt faktura til sælger på udskifning af den aftalte gummiliste, vil jeg bede om at det sker snarest. Handlen afsluttes endeligt herfra når sælger fremsender kvittering for betaling af omtalte liste og udskifning heraf. Såfremt at der faktisk er mangler er dette ikke en kommunikation, som bør foregå via en ejendomsmægler. Såfremt at der måtte være spørgsmål til handlen er vi selvfølgelig altid tilgængelige herfor."

Den 17. august 2021 sendte klager en mail til indklagede:

"Det regner stadig ned i udestue, og murværk ved skotrende. Da det jo var en del af handlen, har vi et kraftigt ønske om at få det udbedret. Der er nu synlige skader på gulv i udestue og murværk."

Den 29. september 2021 sendte klager en mail til indklagede:

"Det regner fortsat ned, som tidligere beskrevet. Vi har gjort opmærksom på hul i tag/skotrende flere gange og gennem flere måneder. Samtidigt har ejendomshandlen haft et forløb, hvor aftaler og i særdeleshed tidsfristen slet ikke er blevet overholdt. Set i lyset af ovenstående, ser vi os nødsaget til at indlede en klagesag."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han pr. 1. januar 2021 overtog ejendommen [adresse 1], [by 1]. I forbindelse med handlen, blev der aftalt en række udbedringer, som fremgår af købsaftalen. Disse skulle være udbedret ved overtagelsen, dog med en maksimal overskridelse på 60 dage, hvis vejrlige eller øvrige forhold besværliggjorde arbejdet.

Klager flyttede ind i en byggeplads med stillads rundt om ejendommen, hvor adgangsforholdene var nærmest umulige. Da arbejdet fortsat ikke var udført, sørgede klager selv for udbedring af manglerne efter aftale med indklagede.

Først da klager indhentede en arkitektredegerelse hen over sommeren, som påviste mangler som i følge købsaftalen skulle udbedres, fik klager lov til at udbedre udestuen, på sælgers regning. Mangler på taget blev aldrig udbedret. Hvor der slet ingen konsekvens var fra indklagedes side. Nærmest provokerende fik klager at vide, at han bare skulle rense tagrender og skotrende. Først efter 9 måneder blev taget udbedret. Der var væsentlige mangler ved skotrende, som arkitekten havde påvist flere måneder før. Klager står nu tilbage med et gennem vådt hus, med skader på gulv og vægge og et forlist parforhold, som ikke kunne holde til de forhold indklagede har budt denne.

Efter gentagne gange at have påpeget, at det nye tag, som var en del af handlen, og et af de punkter, der skulle udbedres i forbindelse med handlen, var utæt og klager i ni måneder havde haft vand i stuen og vandmættede vægge, så klager sig nødsaget til at indbringe en klage.

Der er imidlertid stadig hul i ejendommens tag og der ikke er udsigt til ejendomsmægler tager sig af det, selv om det var en aftale i forbindelse med handlen, at der skulle nyt tag på boligen, ser klager sig nødsaget til at klage.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at klagers udlægning af sagsforløbet er rigtig. Klagers egen udlægning viser tydeligt, at der efter klagers eget skøn er tale om byggetekniske mangler ved ejendommen og ikke fejl hos indklagede. Vilklårene i købsaftalen er opfyldt. At der efter en endelig handel, ifølge klager, opstår flere mangler i det på ejendommen udførte arbejde, mener indklagede ikke er noget, som sælgers ejendomsmægler har mulighed for at agere på.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indledningsvist bemærkes, at ovenstående sagsfremstilling ikke indeholder en komplet gengivelse af alle mails fremlagt i sagen.

Det falder uden for Disciplinærnævnets kompetence, at tage stilling til forholdet mellem sælger og køber af en ejendom. Herunder mangelsindsigelser eller mangelfuld opfyldelse af købsaftalens betingelser. Eventuelle tvister mellem sælger og køber, som ikke kan løses i mindelighed, kan anlægges ved domstolene som et civilt søgsmål.

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.

Ejendomsmægleren er således kun repræsentant for sælger. Som en konsekvens heraf må ejendomsmægleren ikke drage omsorg for eller rådgive en køber. Ejendomsmægleren må alene oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen. Som repræsentant for sælger, har ejendomsmægleren ingen beføjelser til at gennemtvinge, at sælger overholder betingelserne i købsaftalen eller i øvrigt acceptere mangelsindsigelser.

I denne sag er der opstået en tvist mellem sælger og klager, da der ifølge klager er mangler ved ejendommen, og sælger ikke har efterlevet købsaftalens betingelser. Som sagen er forelagt nævnet, har indklagede loyalt videregivet klagers indsigelser til sælger. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at indklagede i den forbindelse skulle have handlet i strid med sine forpligtelser.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v. og frifindes.

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