

Den 21. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 633 – 22/13651

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
tidligere ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (CVR-nr)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 14. februar 2022 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, tidligere ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 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 at have givet urigtige oplysninger i salgsoptstillingen om gulvvarme i ejendommens tilbygning, herunder ved ikke at oplyse om, at tilbygningen blev opvarmet med el-gulvvarme.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg til 6.500.000 kr.

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

Den 17. december 2020 underskrev klagerne købsaftale vedrørende køb af ejendommen med overtagelsesdag den 1. februar 2021.

Af købsaftalen fremgik det, at klagerne i forbindelse med indgåelse af handlen bl.a. fik udleveret energimærkning, BBR-meddelelse, ejendommens servitutter, tegninger af ejendommen inkl. tilbygningen, og dokumenter fra ejendommens weblager.

Af ejendommens salgsoptstilling fremgik følgende:

”... *Beskrivelse*

1. plans villa opført i 1995 med gulvvarme overalt og loft til kip i opholdsstue. I 2003 blev der opbygget en stue på boligen, med zinktag”.

[...]

Fakta om boligen:

- *154 m² godt bygget 1 plans villa med valmtag.*
- *Gulvvarme overalt.*

[...]

- *Bryggers med naturgas og genvex.*
- ...

Af salgsoptstillingen under punktet ”Ejendomsdata” fremgik følgende:

”... Varmeinstallation: Naturgas”

Endvidere fremgik, under punktet ”Forbrugsafhængige udgifter” i salgsoptstillingen, følgende:

*”...
Årligt varmeforbrug:*

*Udgift kr.: 12.336 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ej oplyst
Oplysningerne stammer fra: Energimærke...”*

Af servitut [x] tinglyst på ejendommen den 21. december 1983 fremgik bl.a.:

”... DEKLARATION

I henhold til energiministeriets bekendtgørelse nr. 98 af 19. marts 1982 om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, § 4, samt den af [kommune 1] Byråd den 5. april 1982 vedtagne delplan for naturgasforsyning, forpligtes nuværende og fremtidige ejere af ejendomme nævnt i vedhæftede matrikelfortegnelse samt alle parceller, der efter den 1. december 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme, til – når der opføres ny bebyggelse, hvortil der skal bruges energi til opvarmning og varmt brugsvand – at lade bebyggelsen tilslutte naturgasforsyningen, såfremt ibrugtagningen sker den 1. oktober 1985 eller derefter.

Ved ny bebyggelse forstås bebyggelse, hvor der i forbindelse med øvrig byggearbejder skal installeres et helt nyt opvarmningsanlæg. Ny bebyggelse omfatter tillige modernisering eller ombygning, som indeholder etablering af helt nyt opvarmningssystem.

[...]

Følgende kategorier af ny bebyggelse kræves ikke tilsluttet naturgasforsyningen:

- a. *Bygninger, der påregnes nedrevet indenfor en kortere årerække,*
- b. *Bygninger, der ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen,*

... ”

Ved byggetilladelse af 15. juni 2003, udstedt af [kommune 1], blev der givet tilladelse til opførelse af 18 m² opvarmet udestue. Af tilladelsen fremgik følgende:

*”... Tilladelsen er givet på betingelse af at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger der er givet i Deres ansøgning.
Der er ved afdelingens sagsbehandling ikke taget stilling til om projektet overholder eventuelle privatretlige servitutter på ejendommen.*

[...]

Opmærksomhed henledes på nedenstående

[...]

Udestuen skal tilsluttes naturgasnettet, jf. kommunens delplan for varmforsyning... ”

Tilbygningen blev færdigmeldt den 19. september 2003, hvorefter [kommune 1] anså byggesagen for afsluttet.

Af energimærke af 25. september 2018 fremgik følgende:

” ...

Årligt varmekonsum

1.390,9 m³ naturgas 10.362 kr.

897 kWh elektricitet 1973 kr.

[...]

Varmeanlæg

KEDLER

Ejendommen opvarmes med gas. Kedel er installeret i bryggers (Viessmann Vitodens 200). Anlægget er et centralvarmeanlæg. Kedlen er en nyere kondenserende kedelunit, isoleret og med kappe. Der er integreret modulerede pumpe til cirkulation.

[...]

Varmefordeling

Den primære opvarmning af ejendommen sker via gulvvarme i opvarmede rum. Til hvert rum er fremført gulvvarmeslange placeret i gulv. Rør er tilsluttet fordelerrør.

[...]

Baggrundbeskrivelse

[...]

Varmeforsyning..... Kedel og Varmepumpe

... ”

Af ejendommens BBR-meddelelse af 14. december 2020 fremgik følgende:

Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	154	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kælder	0		
Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning					
Energioplysninger					
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed					
Opvarmningsmiddel: Naturgas					

Den 16. marts 2021 skrev klagerne en e-mail til indklagede tidligere ejendomsmægler DD, hvorefter følgende fremgik:

"... Vi er overrasket over, at konstatere, at udestuen fra 2003 er El opvarmet. Dette forhold er ikke blevet oplyst til os ved hussalg, og fremgår tillige ikke at ejendommens tilhørende dokumenter..."

Den 1. april 2021 sendte en advokat på vegne af klagerne et brev til de indklagede. Af brevet fremgik følgende:

"... På vegne af mine klienter, AA og BB, skal jeg rette henvendelse til Dem vedrørende Deres salg af ejendommen, beliggende [adresse 1]. Jeg er bekendt med, at De var mægler, da denne ejendom skulle overdrages til mine klienter, AA og BB, som købere af ejendommen.

Efter mine klienters overtagelse af ejendommen, har der desværre vist sig en endda ganske graverende fejl i salgsopstillingen, samt i de oplysninger mine klienter har modtaget igennem købsprocessen.

Gulvvarmen i ejendommens udestue har vist sig at være selvstændigt opvarmet ved elvarme, på trods af, at gældende regler foreskriver, at enhver varmekilde i boligen skal opkobles det eksisterende naturgasnet i ejendommen, ganske i overensstemmelse med den foreliggende byggetilladelse fra 2003. Gulvvarmen i ejendommens udestue er således ulovlig.

Jeg er bekendt med, at mine klienter har forelagt denne problemstilling overfor Dem, men at De har afvist at være ansvarlig herfor. Heri skal jeg udtrykke min uenighed.

Fysisk lovliggørelse af forholdene omkring gulvvarmen i boligens udestue, vil være en endog særdeles byrdefuld og bekostelig affære for mine klienter. Såfremt De havde anført oplysninger i salgs-opstillingen, have forholdet således utvivlsomt påvirket købsprocessen. De har ikke medtaget oplysninger om samtlige varmekilder i boligen som det kræves ud fra ejendomsmæglerloven § 25, omkring mæglers oplysningspligt.

Efter en gennemgang af praksis fra Klagenævnet for Ejendomsformidling kan det konstateres, at sådanne afgørende forhold omkring ulovligt byggeri, eller forhold som på anden måde nedsætter boligens værdi, skal anføres i salgsopstillingen. Dette i øvrigt ganske i overensstemmelse med ejendomsmæglerloven § 37, stk. 1, nr. 3, jf. § 39.

En sammenlignelig situation har været behandlet i Klagenævnet for Ejendomsformidling den 30.11.2017 i j.nr. 2017-0089. I denne sag angav salgsopstillingen fejlagtigt eget kammerfyr som ejendommens opvarmningskilde, selvom ejendommen var tilsluttet fjernvarmenettet. Nævnet pålagde mægler at betale erstatning for udgifter som køber, grundet denne fejlagtige oplysning, ikke var bekendt med på købstidspunktet.

Kendelsen 2017-0089 af 30.11.2017 vedlægges for god ordens skyld for Deres gennemgang.

Yderligere har Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagt kendelse den 13.09.2018, j.nr. 2018-0056. Her havde en mægler fejlagtigt undladt at give køber oplysning om et ulovligt solcelleanlæg installeret på ejendommen. Rådet fandt, at mægler i den forbindelse hverken havde opfyldt sin undersøgelses- eller oplysningspligt iht. ejendomsmæglerloven § 25.

Kendelsen 2018-0056 af 13.09.2018 findes tilsvarende vedlagt for Deres gennemgang.

Slutteligt vil jeg henlede opmærksomheden på j.nr 2017-0026 af 07.07.2017. Her havde en mægler fejlagtigt angivet i salgsopstillingen, at der var gulvvarme i ejendommens badeværelse. Mægleren blev her pålagt at betale erstatning til køber som en følge af denne fejlagtige oplysning. Efterfølgende har nævnet den 18.05.2020 i j.nr. 2019-0202 på ny bekræftet, at salg på baggrund af fejlbehæftet salgsmateriale er en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik og dermed ansvarspådragene.

Kendelserne j.nr. 2017-0026 af 07.07.2017 samt 2019-0202 af 18.05.2020 findes tillige vedlagt.

På baggrund af ovenstående må det stå klart, at De som mægler har handlet ansvarspådragene ved Deres manglende undersøgelse og oplysning omkring et ulovligt gulvvarmeanlæg. Tilsvarende har De ved at indeholde fejlagtige oplysninger i salgsmaterialet bidraget til et salg af boligen på baggrund af fejlagtige oplysninger.

Jeg skal herved opfordre til, at De dækker de udgifter, som vil være forbundet med lovliggørelse af gulvvarmeanlægget i udestuen i ejendommen [adresse 1]. Lovliggørelse vil ske ved opkobling på det eksisterende naturgasnet og forventes at andrage ca. kr. 90.000-100.000,00.

Må jeg høre fra Dem...”

Den 18. august 2021 sendte indklagede CC en e-mail til klagerens advokat. Af e-mailen fremgik følgende:

”... Jeg skal beklage, at vi ikke har svaret før nu, men ved en fejl har min svar mail ligget i min kladde bakke i næsten en måned nu uden at være blevet afsendt, så det er godt, at du rykker. Jeg beklager fejlen.

Vi er ikke enige i, at der er sket en fejl i Salgsopstillingen. Boligen er opvarmet ved gulvvarme overalt. Oprindeligt opført bolig er opvarmet ved gulvvarme via naturgas og

tilbygning som oprindeligt var godkendt som opvarmet udestue er opvarmet ved gulvvarme via el. Der er ingen regler for, at et boligareal skal være opvarmet med samme varmekilde. De 18 m² som oprindeligt var ansøgt som opvarmet udestue er på et senere tidspunkt godkendt som boligareal. Det er derfor besynderligt, at Køber vælger at nedsætte boligarealet på sin BBR, men man kan nemt rette sine arealer på en BBR, da det er ejers ansvar, at faktiske forhold stemmer overens med BBR. Eneste årsag til at ændre de 18 m² fra boligareal tilbage til opvarmet udestue må derfor være, at Køber ønsker en nedsættelse af sin ejendomsværdibeskatning, fordi bygningen opfylder kravet til at være et boligareal uanset om det opvarmes med vandbåret gulvvarme eller el-gulvvarme.

Vi er på ingen måde enige i, at de nedennævnte domme kan sammenlignes med denne sag. En ejendomsmægler har en undersøgelsespligt, og den mener vi bestemt, at vi har opfyldt. Der står ingen steder i vedlagte tegninger, hvilken opvarmning den 18 m² opvarmet udestue blev opført med, og vi har fået information fra Sælger, som har godkendt Salgsopstillingen, at boligen opvarmes med gulvvarme overalt. Der står i vedlagte Energimærke på 5 følgende:

VARMEFORDELING

Den primære opvarmning af ejendommen sker via gulvvarme i opvarmede rum. Til hvert rum er fremført gulvvarmeslange placeret i golv. Rør er tilsluttet fordelerrør. VARMEFORDELINGSPUMPER På varmfordelingsanlægget er monteret en nyere pumpe med en max-effekt på 45 W. Pumpen er af fabrikat ukendt. AUTOMATIK Der er monteret automatik til central styring af varmeanlægget afhængigt af udetemperaturen. Der er monteret automatiske rumfølere i alle opvarmede rum til styring af rumtemperaturen.

Sælger er et ApS og Sælger har aldrig beboet ejendommen, hvilket også fremgår af Sælgeroplysningerne i Tilstandsrapporten.

Vi afviser med baggrund i 1) Køber har selv valgt at ændre sit boligareal med 18 m², hvilket der ingen grund er til udover, hvis man ønsker en lavere ejendomsværdibeskatning, 2) Køber har ikke lidt et Værditab, fordi Køber har selv frivilligt valgt at nedsætte boligarealet med 18 m², 3) Der ER gulvvarme overalt i boligen også i tilbygningen på 18 m², som dog er el-gulvvarme, 4) Der er ingen krav til, at der skal være ens opvarmning i en bolig, så man kan sagtens have vandbåret gulvvarme via naturgas + el-gulvvarme i samme bolig, 5) FF A/S har opfyldt sin undersøgelsespligt, idet der på ingen tegninger fremgår, hvilken opvarmningsform bygningen har og der står i Energimærke, at hele boligen har gulvvarme i alle rum (Købers krav burde derfor måske snarere være rettet mod Ejerskifteforsikringen eller Byggesagkyndiges ansvarsforsikring).

Skulle Køber fortsat have et andet syn på sagen, så vil Køber skulle anlægge en civil retssag mod Sælger og Sælgers ejendomsmægler, hvorfor vi vil anmelde sagen overfor vores forsikringselskab..."

Klagers advokat besvarede e-mailen den 21. september 2021:

"... Tak for Deres mail af 22. august d.å.

Der er flere forhold i Deres mail, som faktisk ikke er korrekt. Jeg skal fastholde det anførte i min tidligere skrivelse og anføre følgende korrigerende bemærkninger til Deres mail.

Mine klienter har ikke bedt om at få nedsat boligarealet til 136 m². Det var [kommune 1], som ændrede boligarealet i BBR, da det gik op for kommunen, at denne var fejlbehæftet.

Der er naturligvis ingen interesse for mine klienter at få nedsat boligarealet, da ejendommens værdi derved nedsættes, hvilket De som ejendomsmægler bør vide.

Der foreligger som bekendt en tinglyst servitut om pligt til tilslutning til naturgasnettet, hvilket er baggrunden for, at kommunen nedsatte boligarealet, da udestuen jo ikke opvarmes via naturgasnettet.

Jeg noterer mig det af Dem anførte, hvorefter der ikke i salgsmaterialet fra Deres side er noget, som indikerer, at ikke alle rum er opvarmet med naturgasnettet. Det kan således lægges til grund, at salgsmaterialet er mangelfuldt, da dette jo ikke er tilfældet.

Spørgsmålet er herefter om De, som ejendomsmægler, har opfyldt sin undersøgelsespligt i forbindelse med udarbejdelse af salgsmaterialet.

Det fastholdes i den forbindelse, at De som ejendomsmægler burde vide, at udestuen ikke blev opvarmet via naturgasnettet, men derimod med elvarme. Hertil kommer, at DD fra FF A/S tidligere har oplyst overfor mine klienter, at man var klar over, at udestuen var opvarmet med elvarme uden at denne oplysning blev videregivet til mine klienter.

Jeg forventer derfor, at De vender tilbage med et oplæg på løsning på nærværende sag..."

Indklagede CC besvarede ovenstående skrivelse fra klagernes advokat den 15. oktober 2021. Af svaret fremgik følgende:

"... Tak for skrivelsen. Jeg beklager den sene besvarelse som følge af ferie mm.

Vi sælger boligen for et Selskab som ikke har beboet ejendommen. Vi har i Salgsopstillingen som er godkendt af Sælger skrevet, at der er tale om gulvvarme overtalt i boligen, hvilket også er tilfældet. Der er ikke skrevet vandbåret gulvvarme, så jeg ser ikke nogen fejl i Salgsopstillingen. Der er ikke krav til, at en bolig skal have ens varmekilde, så man kan sagtens have vandbåret gulvvarme nogle steder og el-gulvvarme i andre rum i beboelsesrum, så det er ikke korrekt som du skriver, at det er et lovkrav. Da boligen blev opført var der krav til tilslutning til naturgas i lokalplanen som primær varmekilde, men det er ikke længere gældende, idet man nu både kan opvarme en bolig via Naturgas/Varmepumpe/El-varme.

DD er stoppet i branchen, men inden han stoppede spurgte jeg ham, og han har ikke udtalt sig om, at vi er vidende om, at den tidligere udestue som af tidligere ejere blev ændret fra udestue til beboelse og senest af [kommune 1] ændret tilbage til udestue, at den er

opvarmet med el-varme, fordi vi havde ingen viden herom. Det fremgår ikke af tegningerne nogle steder, og vi har ikke set en el-termostat som man normalt ser ved el-opvarmet gulvvarme. Havde vi en viden om dette, så havde vi skrevet om det i Salgsopstillingen.

Vi afviser Købernes krav og skulle I ønske af go videre med sagen mod Sælger eller ejendomsmægler, så vil vi anmelde sagen overfor vores Forsikringssselskab, som tager sig af sagen herfra...”

Den 7. februar 2022 skrev klagerne en e-mail til indklagede CC. Af e-mailen fremgik følgende:

”... Hermed information om at tilbygningen på 18 m2, på [adresse 1], er godkendt til beboelse, jf. byggetilladelse dateret 10. november 2021 fra [kommune 1].

Der har pågået en meget lang dialog, indsamling og indsendelse af dokumentation til og med kommunen for at nå hertil, men tilbygningen indgår nu i det samlede boligareal på 154 m2.

Grunden til at vi kontaktede kommunen var, at forespørge om el gulvvarme var tilladt grundet den pålagte servitut på matriklen hvoraf det fremgik, at området var pålagt anvendelse af naturgas til opvarmning. I den forbindelse nedskriver kommunen huset fra 154 m2 til 118 m2, da de opdager, at tilbygningen var ulovlig/forkert registreret i BBR.

Det er beklageligt, at vi som nye ejere skulle opdage, at vores netop købte hus ikke var lovligt registreret i BBR, og dertil skulle bruge megen tid på at for det lovliggjort.

Ydermere er det beklageligt, at der i salgsopstillingen stod, at huset var 154 m2 stort, hvilket det ikke var, og hvilket betyder, at tilbygningen efter jeres mening på salgstidspunktet indgik i bolig arealet. Det er derfor en ukorrekt oplysning og efter vores mening en vildledning af os som købere.

Samtidig undlod I at fortælle os, at samme tilbygning var opvarmet med el, som er en ringere opvarmning end det pålagte naturgas. Oplysningerne om opvarmningen har været en medvirkende årsag til Jeres fastlæggelse af salgsprisen, som vi naturligvis mener var sat for høj ude fra ovenstående betragtning. Vi blev ikke informeret klart og tydeligt, og det er vores overbevisning, at I har været ganske klar over, at der sad en termostat til regulering af el gulvvarmen, men undlod at informere os om det. Det blev endda sagt efterfølgende til os begge, men som I ikke står ved længere.

For at vi kan gøre brug af tilbygningen fra ca. oktober til ca. april, skal vi bruge mange omkostninger på opvarmning. Det stemmer overhovedet ikke overens med det oplyste forventede årsforbrug både for m3 og kWh, da El varme har en væsentlig dårligere udnyttelsesgrad end naturgas, og det har I ikke sørget for, at oplyse til fulde. At energipriser er steget gør det naturligvis mere forfærdeligt, men det er vi ganske klar over intet har med denne sag at gøre.

Lovliggørelse som beskrevet ovenfor dateret d. 10. november var forudsat ekstra informationer og dokumentation til kommunen som først er færdiggjort nu. Det er ene og alene sket på baggrund af vores arbejde, men som burde have været iværksat, eller som minimum have været kommunikeret til os ved købet, så vi havde kunne handle på det. Den endelige afregning fra kommunen for godkendelsen er pt. ikke modtaget.

Vi skal ikke lægge skjul på, at vi er yderst utilfredse med FF A/S' behandling af hussalget med de manglende oplysninger og især hele efterspillet. Vores advokat har forsøgt, at

indgå en mindelig aftale med Jer om forbedringer og dækning af udgifter til ændring af tilbygningens varmekilde som I fuldstændig har afvist. De omkostninger på hviler ligeledes os.

På baggrund af Jeres tidligere svar, via vores advokat, er det ikke vores opfattelse, at I nu vil ændre mening ved deltagelse i omkostningerne til blandt andet omgørelse, eller erkende I har begået fejl.

Vi ser ingen anden udvej end at indsende klagen til disciplinær- og klage nævnet, som vil ske inden for kort tid...”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at ejendomshandlen har været mangelfuld, at der ikke er udvist god ejendomsmæglerskik, og at de indklagede har tilsidesat deres undersøgelses- og oplysningspligt, da der var fejl i salgsopstillingen og de oplysninger, som de indklagede udleverede til klagerne i forbindelse med købsprocessen. Klagerne har henvist til, at det af salgsopstillingen fremgår, at varmeinstallationen er opført/ombygget i 1995/2003 med naturgas.

Klagerne har oplyst, at ejendommens tilbygning er opvarmet med el-gulvvarme og anført, at gældende regler foreskriver, at enhver varmekilde i ejendommen skal opkobles det eksisterende naturgasnet i ejendommen, hvilket bl.a. fremgår af byggetilladelsen fra 2003.

Klagerne har henvist til, at det af tegningerne vedlagt byggetilladelsen fremgår, at der i ejendommen er vandbåren gulvvarme lagt i pexrør og ikke elvarme. Til salgskontrakten var servitut nr. [x] vedlagt. Af denne fremgår det, at der er tilslutningspligt til naturgasanlægget, medmindre det er en bygning, som ikke er beregnet til konstant opvarmning i fyringssæsonen. Klagerne har anført, at tilbygningen derfor er ulovligt opført, da den opvarmes med el.

Klagerne har oplyst, at de kontaktede [kommune 1], da de, på baggrund af den pågældende servitut, ville undersøge om el-gulvvarme var tilladt. Kommunen konstaterede, at ejendommen var ukorrekt anført, og dermed var ulovligt oplyst i BBR. Kommunen nedskrev derfor boligarealet fra 154 m² til 136 m². Efter længere tids korrespondance med kommune fik klagerne dispensation, og boligarealet er nu oplyst til 154m².

Klagerne har anført, at de har lidt et værditab og har til støtte herfor gjort gældende, at det af salgsopstillingen ikke fremgår, at tilbygningen er opvarmet med el, men at den står beskrevet som opvarmet med naturgas. De har endvidere gjort gældende, at tilbygningen fejlagtigt var medtaget i boligarealet på 154 m², at salgsprisen var fastsat ud fra boligarealet på 154 m², at boligarealet reelt var 136 m² med en havestue, og at værdiansættelsen af ejendommen derfor var for høj.

Lovliggørelse af opvarmningen i tilbygningen, vil være byrdefuld og bekostelig. Havde der været oplyst herom i salgsopstillingen, havde dette haft betydning for købsprocessen.

Klagerne har anført, at salgsmaterialet var fejlbehæftet, da salgsopstillingen ikke indeholdt oplysninger om samtlige varmekilder i boligen i henhold til ejendomsmæglerlovens § 25, og da der ikke var oplyst om forhold, der nedsatte boligens værdi.

Slutteligt har klagerne anført, at indklagede ejendomsmægler CC har handlet ansvarspådragende som følge af manglende undersøgelse og oplysning omkring et ulovligt gulvvarmeanlæg i ejendommens tilbygning.

Indklagede DD

Indklagede DD har bl.a. anført, at klagen mod ham skal afvises, subsidiært at han skal frifindes. Han har til støtte herfor gjort gældende, at den ansvarlige ejendomsmægler på sagen var CC, at han alene har fungeret som medhjælper på sagen, herunder fremvist ejendommen, og at han ikke har rekvireret ejendommens dokumenter, udarbejdet salgsopstillingen, købsaftalen m.v. Han har ikke af egen drift undersøgt forholdene omkring ejendommen, men alene forholdt sig til de i sagen relevante dokumenter, og han har ikke en udvidet undersøgelsespligt som ejendomsmægler. Han har bestridt, at han skulle have haft selvstændig viden om, at ejendommens tilbygning var opvarmet med el-gulvvarme. Han har dertil bestridt, at han ud fra de eksisterende oplysninger i sagen skulle have en positiv viden herom. Han har i den forbindelse henvist til, at salgsopstillingen og handlens øvrige dokumenter netop ikke giver indtryk af, at gulvvarmen i ejendommens tilbygning er selvstændigt opvarmet med elvarme. Ud fra de fysiske forhold på ejendommen har han ikke haft selvstændig viden om, at gulvvarmen i ejendommens tilbygning er opvarmet med elvarme. Han har slutteligt bestridt, at han skulle have givet klagerne indtryk af, at han under eller efter salgsprocessen skulle have haft nogen specifik viden om, at gulvvarmen i ejendommens tilbygning er opvarmet med elvarme.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og ejendomsmægler CC:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og ejendomsmægler CC har bl.a. anført, at der i salgsopstillingen, som var godkendt af sælger, stod, at der var gulvvarme i hele ejendommen, hvilket også er tilfældet. Det fremgår ikke af salgsopstillingen, at der var vandbåret gulvvarme, hvorfor salgsopstillingen ikke er mangelfuld. Der er ikke et lovkrav, som foreskriver, at der skal være ens varmekilde i hele ejendommen, hvorfor der sagtens kan være vandbåret gulvvarme i nogle rum og el-gulvvarme i andre rum.

De har videre anført, at der på tidspunktet for ejendommens opførelse var et krav i lokalplanen om tilslutning til naturgas som primær varmekilde. Dette krav er ikke længere gældende, da der både kan opvarmes med naturgas, varmepumpe og elvarme.

Klagerne startede med at kræve erstatning for mindre boligareal, efter at klagerne selv kontaktede [kommune 1], for at få ændret de 18m² tilbygning til udestue.

Den oprindelige ejendom er i henhold til tegninger opvarmet ved gulvvarme via naturgas. Ejendommens tilbygning er på 18m² og er oprindeligt godkendt til udestue, men er senere blev registreret til boligareal. Der er ikke regler for, at et boligareal skal være opvarmet med samme varmekilde. Det er besynderligt, at klagerne vælger at nedsætte boligarealet på BBR. Den indklagede ejendomsmæglervirksomhed og ejendomsmægler CC har hertil anført, at klagerne har ønsket at nedsætte boligarealet, for at forstørre sit erstatningskrav og/eller opnå en nedsættelse af

sin ejendomsværdibeskatning. Tilbygningen opfylder kravet til at være et boligareal, uanset om det opvarmes med vandbåret gulvvarme eller el-gulvvarme. Klagerne har efter fremsendelse af deres krav om erstatning til de indklagede fået ændret oplysningerne i BBR igen, så det nu stemmer overens med det, der fremgår af salgsopstillingen og den oprindelige BBR-meddelelse.

De indklagede har oplyst, at en ejendomsmægler har en undersøgelsespligt, og hertil anført, at de har opfyldt denne. De har henvist til, at det ikke fremgår af tegningerne, hvilken opvarmning de 18m² opvarmet udestue blev opført med. De har fået oplysninger fra sælgeren, som har godkendt salgsopstillingen, om, at hele ejendommen opvarmes med gulvvarme. De har endvidere henvist til, at der af Energimærket s. 5-6 fremgår følgende:

"VARMEFORDELING

Den primære opvarmning af ejendommen sker via gulvvarme i opvarmede rum. Til hvert rum er fremført gulvvarmeslange placeret i gulv. Rør er tilsluttet fordelerrør"

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmekredsløbsanlægget er monteret en skjult pumpe af ukendt effekt og fabrikat.

AUTOMATIK

Der er monteret automatik til central styring af varmeanlægget afhængigt af udetemperaturen.

Der er monteret automatiske rumfølere i alle opvarmede rum til styring af rumtemperaturen".

De har oplyst, at sælger var et selskab, som ikke havde beboet ejendommen, hvilket fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagerne har ikke lidt et værditab, da ejendommens værdi er den samme, også selv om tilbygningen opvarmes med el-gulvvarme og ikke naturgas.

De indklagede har slutteligt anført, at indklagede DD ikke har udtalt sig om, at de var bekendt med, at tilbygningen er opvarmet med el varme. Det fremgik ikke af tegningerne, og de havde ikke set en el-termostat, hvilket man normalt ser ved el-opvarmet gulvvarme. Havde de været bekendt hermed, havde det fremgået af salgsopstillingen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Nævnet lægger ud fra sagens oplysninger til grund, at salgsopstillingen er udarbejdet af selskabet EE A/S, og at den ansvarlige ejendomsmægler for opdraget var CC. Det er dermed ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S, der har ansvaret, såfremt der er givet oplysninger i salgsopstillingen, som er af vildledende karakter.

Af disse grunde finder nævnet, at klagen mod tidligere ejendomsmægler DD afvises.

Ad realiteten:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt til sagen.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 37, stk. 1, nr. 3, skal en ejendomsmægler udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysning om ejendommen indser eller bør indse, at der er et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der er tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skal ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Nævnet lægger til grund, at det fremgik af energimærkningen, at ejendommen opvarmes med gas, og at den primære opvarmning af ejendommen sker via gulvvarme. Dertil fremgik det af BBR meddelelse af 14. december 2020, at ejendommen var 154 m², og at opvarmningen var naturgas, ligesom det af byggetilladelse af 15. juni 2003 fremgik, at udestuen (tilbygningen) skulle tilsluttes naturgasnettet.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det burde have være åbenlyst for de indklagede, at ejendommens tilbygning var opvarmet via el-gulvvarme, eller at boligarealet var 136 m² med dertilhørende udestue. De indklagede har derved ikke forsømt at give klagerne de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse, og har derved ikke overtrådt lovens § 25.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at nævnet ikke finder det godtgjort, at indklagedes tidligere medarbejder efter klagerens overtagelse af ejendommen skulle have erkendt at have været bekendt med, at der var el-gulvvarme i tilbygningen.

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

THI BESTEMMES

Klagen mod tidligere ejendomsmægler DD afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE A/S, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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