

Den 21. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 644 – 22/13660

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. april 2022 har AA indbragt BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/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 ikke at have oplyst om, at lejligheden blev solgt som et dødsbo, at der havde været en brand i lejligheden i april 2021, at der var planlagt en større facaderenovering af ejendommen, at lejligheden blev forsøgt solgt uden gældende energimærke, og endelig at klager og sælger af ejendommen havde samme advokatus som rådgivere, uden at indklagede informerede hende herom.

Sagens omstændigheder:

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

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

Den 4. februar 2022 bestilte klager salgsmaterialet på lejligheden, hvorefter klager fik fremvist ejendommen tre gange henholdsvis den 7., 14., og 16. februar 2022. Ifølge indklagede fik klager herefter den 2. marts 2022 tilsendt seneste referat i ejerforeningen, regnskab samt ejerlejlighedsskema. Samtidig anmodede indklagede om forskellige oplysninger hos klager til brug for udarbejdelse af købsaftalen.

Købsaftalen blev udarbejdet den 7. marts 2022, og aftalen blev tiltrådt af klager den 10. marts 2022.

Den 22. marts 2022 henvendte klagers advokat sig til indklagede med en række betingelser for handlens endelige godkendelse, herunder blandt andet at den generelle ansvarsfraskrivelse ville udgå, og at der blev fremsendt et gyldigt energimærke.

Den 30. marts 2022 besvarede indklagede henvendelsen, hvor de bl.a. skrev, at ansvarsfraskrivelsen ville blive fastholdt, idet ingen af sælgerne havde beboet lejligheden, og da der blandt de i alt syv sælgere var to dødsboer, og at der ikke forelå andet energimærke end det, der allerede var fremsendt.

Der fremgik følgende i købsaftalen:

"7. Energimærkning

Er ejendommen omfattet af pligten for sælger til at udlevere energimærkning til køber i forbindelse med handlen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger: X Ja ___ Nej

Har køber fået udleveret gyldig energimærkning: X Ja ___ Nej

Herudover fremgik følgende:

10. Rådgivere

Købers rådgiver(e):

EE I/S, [Kontaktoplysninger 1]

Att.: FF, [Kontaktoplysninger 2]

Sælgers evt. øvrige rådgiver(e)

EE I/S, [Kontaktoplysninger 1]

Att.: GG, [Kontaktoplysninger 3]"

Endelig fremgik følgende af købsaftalens pkt. 11:

"Dødsbo

Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo og ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse."

Af ejerlejlighedsskemaet fremgik følgende:

"2.2 Ved De, om der er istandsættelsesarbejder eller andet, som i de kommende år må forventes at medføre udgifter, der ikke med rimelighed kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget X Nej ___ Ja, følgende: _____"

Af referatet fra generalforsamlingen i grundejerforeningen af den [Dato 1] 2021 fremgik følgende:

"3. Bestyrelsesberetning: [...] Bestyrelsen er i gang med at kigge på renovering af ejendommen. [...] Næste projekt bliver renovering af vestsidens fuger og altaner. Der er også murerarbejde, som bliver gjort, når der ikke er mere frost i jorden. Dørtelefonerne skal også renoveres på et tidspunkt. Der har også været brand i en lejlighed. Skal vi have røgalarmer i opgangene? Der er flere beboere i over og under den udbrændte lejlighed har problemer med røg og vand. Politiet vil ikke frigive lejligheden. Alle stemmer for beretningen."

Grundejerforeningens revisionsfirma har den 31. marts 2022 i en mail til klagers advokat skrevet følgende:

"Hej HH

Som tidligere oplyst til mægler, så udarbejder foreningen ikke budgetter ej heller vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har indkaldt til generalforsamling d. [Dato 2] jf. vedhæftede.

Indkaldelsen er i øvrigt fremsendt til sælgers adresse. Årsregnskabet er under udarbejdelse og vil blive fremsendt senest 1 uge før generalforsamlingen jf. foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har oplyst at de påtænker at gennemføre en større renovering af facaden i løbet af året.

Renoveringen er ikke vedtaget endnu, og vi forventer derfor at bestyrelsen vil fremlægge forslag herom på generalforsamling."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun ikke før fremsendelsen af købsaftalen havde fået oplysning om, at sælger af ejendommen var et dødsbo.

Klager fik heller ikke oplysning om, at lejligheden i 2021 havde været nedbrændt. Hun har henvist til en avisartikel som beskriver, at lejligheden har været helt udbrændt, og hun har derfor afvist indklagedes påstand om, at det kun var en mindre brand i køkkenet. Klager har anført, at hun efter overtagelsen af lejligheden er blevet opmærksom på røgskade på væggen samt sodskader på gulvet efter branden.

Klager har derudover anført, at lejlighedens energimærke udløb den 2. marts 2022, og at der dermed ikke forelå et gyldigt energimærke på tidspunktet for købsaftalens indgåelse.

Klager har videre anført, at det af oplysningsskemaet fremgår, at der ikke er planlagt større renoveringsprojekter, men at hun efterfølgende af ejendommens administrator har fået oplyst, at der er planlagt en større facaderenovering i 2022, hvilket ligeledes fremgik af referatet fra ejerforeningens generalforsamling i 2021. Klager har herudover henvist til ovenstående mail fra ejerforeningens revisionsfirma den 31. marts 2022, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"Bestyrelsen har oplyst at de påtænker at gennemføre en større renovering af facaden i løbet af året."

Endelig har klager anført, at hende og sælger havde samme advokatus som rådgivere, og at indklagede ikke informerede hende herom.

Af disse grunde har klager samlet set anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at klager både under fremvisningerne af ejendommen og i forbindelse med andre opfølgende spørgsmål, er blevet oplyst om, at der er tale om et dødsbo, ligesom denne oplysning ligeledes fremgår under købsaftalens punkt 11.

Klager har også fået oplyst, at der har været en mindre brand i lejlighedens køkken, ligesom denne oplysning også fremgår af referatet fra generalforsamlingen den [Dato 1] 2021, som klager har modtaget inden underskrift af købsaftalen.

Der var et gyldigt energimærke på lejligheden, da lejligheden blev annonceret. Klager har indhentet salgsmateriale på lejligheden den 4. februar 2022, hvor energimærket har været gyldigt. Lejlighedens energimærke udløb den 2. marts 2022, og det er herefter op til køber af ejendommen, om denne ønsker, at ejerforeningen skal bekoste et nyt energimærke.

Klager har den 2. marts 2022 modtaget en mail fra indklagede, hvori ejerlejlighedsskema, udfyldt af ejendommens administrator, og seneste referat fra generalforsamlingen, var vedhæftet. Klager har dermed været bekendt med forholdene angående planerne om facaderenoveringen forinden underskriften af købsaftalen.

Indklagede har af disse grunde bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagen mod BB

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1 og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Det følger af § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Indklagede BB er ikke godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvist.

Klagen over indklagede BB afvises derfor jf. § 8, stk. 1 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Disciplinærnævnet behandler herefter sagen mod den ansvarlige ejendomsmægler CC samt virksomheden DD I/S.

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 i 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.

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

Vedrørende oplysning om, at sælger var et dødsbo og oplysningen om en tidligere brand i lejligheden
Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt klager forinden underskrivelsen af købsaftalen fik oplysning om, at sælger var et dødsbo, og at der tidligere havde været en brand i lejligheden. Klager har på den ene side oplyst, at hun ikke var bekendt med oplysningen om, at sælger var et dødsbo, før hun fik købsaftalen fremsendt, og at hun først efter overtagelsen af ejendommen blev bekendt med, at der tidligere havde været brand i lejligheden. Indklagede har på den anden side oplyst, at klager både under fremvisningerne af ejendommen og ved andre samtaler parterne imellem blev orienteret om, at sælger var et dødsbo, ligesom denne oplysning fremgik af købsaftalen, og at klager blev orienteret om den tidligere brand i ejendommen, og at denne oplysning ligeledes fremgik af referatet fra generalforsamlingen den [Dato 1] 2021, som klager modtog inden underskrift af købsaftalen.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Allerede fordi der foreligger modstridende oplysninger om, hvorvidt klager allerede på tidspunktet for fremvisningerne af ejendommen, har fået oplysning om, at sælger var et dødsbo, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Det kan ikke tilpligtes en ejendomsmægler selvstændigt at indhente oplysninger om, hvorvidt der tidligere har været brand i en ejendom. Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at han ikke orienterede klager om den tidligere brand i ejendommen.

Vedrørende energimærke

Nævnet lægger det til grund som ubestridt, at lejlighedens energimærke udløb den 2. marts 2022, og at energimærket dermed ikke var gyldigt, da købsaftalen blev udarbejdet den 7. marts 2022, og da købsaftalen blev tiltrådt af klager den 10. marts 2022. Indklagede har imidlertid anført, at klager hentede ejendommens salgsmateriale den 4. februar 2022, det vil sige på et tidspunkt, hvor energimærkningen fortsat var gyldig.

Det fremgår af § 6, stk. 1 i bekendtgørelse af lov om fremme af energibesparelser i bygninger (lovbekendtgørelse nr. 1923 af 8. oktober 2021), at der ved salg af en ejerlejlighed skal foreligge en

energimærkning, og at det påhviler sælger at sørge for, at køber, inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende ejerlejlighed.

Det fremgår af § 43, stk. 1 i bekendtgørelse af lov om formidling af fast ejendom m.v., at en ejendomsmægler ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af energimærkning, og af § 45, stk. 1, nr. 4, at ejendomsmægleren forud for indgåelse af en købsaftale skal henvise køber til, hvor informationsmateriale om energimærkning kan findes.

Klager har ikke anfægtet indklagedes påstand om, at hun hentede materialet om ejendommen ned den 4. februar 2022, herunder det gyldige energimærke, og nævnet lægger derfor dette anbringende til grund. Det er af disse grunde heller ikke forkert, når det af købsaftalen fremgår, at køber har fået udleveret et gyldigt energimærke.

Det påhviler en sælger at sørge for, at køber får udleveret ejendommens energimærke. Hvis salget sker via ejendomsmægler, skal sælger fremlægge energimærkningen for ejendomsmægleren, inden ejendommen annonceres til salg. Energimærkningen skal endvidere fremlægges for køber, inden der bliver indgået en aftale om salg.

Af disse grunde finder nævnet, at det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik, at energimærkningen for ejendommen var udløbet på tidspunktet for klagers tiltrædelse af købsaftalen. Nævnet har herved lagt vægt på, at det påhviler *sælgeren* at sørge for, at køber får udleveret ejendommens energimærke, at ejendomsmægleren blot skal henvise køber til, hvor informationsmateriale om energimærkning kan findes, og endelig at klager forinden accepten af købsaftalen havde fået udleveret et gyldigt energimærke.

Vedrørende planlagte renoveringsarbejder i ejendommen

Det er mæglerens pligt at gennemgå generalforsamlingsreferater m.v. og orientere køberen, hvis der er truffet beslutninger af økonomisk betydning for denne.

Klager har anført, at det fremgår af oplysningsskemaet, at der ikke er planlagt større renoveringsprojekter. Det fremgår rettelig, at der ikke i de kommende år er istandsættelsesarbejder, som må forventes at medføre udgifter, der ikke med rimelighed kan forventes dækket inden for ejerforeningens løbende budget.

Det fremgår endvidere af referatet fra ejerforeningens generalforsamling den [Dato 1] 2021, at "*bestyrelsen er i gang med at kigge på renovering af ejendommen. [...]. Næste projekt bliver renovering af vestsidens fuger og altaner.*" Af købsaftalen fremgår det, at ejerforeningens referat for 2021 var vedlagt handlens dokumenter, hvorfor klager har været bekendt med, at ejerforeningen havde planer om et renoveringsprojekt.

Endelig peger mailen af den 31. marts 2022 fra grundejerforeningens revisionsfirma, som klager har henvist til, på, at ejerforeningen ikke havde truffet endelig beslutning om en facaderenovering af ejendommen, idet det fremgår af mailen, at renoveringen ikke var endelig vedtaget på daværende tidspunkt.

Nævnet finder af disse grunde, at indklagede ejendomsmægler ikke har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, selv om der ikke er givet særskilt oplysning om mulige kommende renoveringer af ejendommen, ud over de oplysninger, som fremgik af referatet fra generalforsamlingen. Nævnet har herved

særligt lagt vægt på, at klager ved referatet fra ejerforeningens generalforsamling den [Dato 1] 2021, har fået oplysning om, at ejerforeningen *planlagde* en facaderenovering, og at den fremlagte mail-korrespondance indikerer, at den endelige beslutning om en facaderenovering ikke på daværende tidspunkt var taget.

Vedrørende rådgivere fra samme advokathus

Nævnet lægger til grund, at klagers advokat i ejendomshandlen var FF fra EE I/S, og at indklagedes advokat i ejendomshandlen var GG fra EE I/S.

Nævnet finder ikke, at det påhviler en ejendomsmægler at orientere køber om, at sælger og køber har advokater fra samme advokathus. Nævnet finder dermed, at indklagede heller ikke af denne grund har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

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

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller 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. DD I/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Klagen mod BB afvises, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/S, 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