

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 663 – 22/13669

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 29. september 2022 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 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at anmelde et forhold vedrørende ejendommens kloak til sælgers forsikringsselskab, ved ikke at forsøge at få rettet BBR-oplysninger vedrørende ejendommen, ligesom indklagede ikke bistod klager med at få fjernet en række effekter fra ejendommen. Endelig gør klager gældende, at indklagede ejendomsmægler BB igennem en længere periode ikke har været mulig at få kontakt til.

Indklagede ejendomsmægler BB har efter adskillige henvendelser fra Disciplinærnævnet først reageret umiddelbart forud for nævnsmødet den 20. juni 2023. Som følge heraf er sagen først blevet behandlet på førstkommende nævnsmøde den 28. september 2023.

Klager har haft anledning til at fremkomme med supplerende bemærkninger til det af indklagede ejendomsmægler BB anførte.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, [by 1], xxxx [by 2] til salg.

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

Klager underskrev den 25. april 2022 købsaftale vedrørende ejendommen, hvorved der blev aftalt en kontantpris på 3.050.000 kr. med overtagelse den 1. september 2022.

Af købsaftalens pkt. 11 individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår fremgår bl.a.:

”Uoverensstemmelse på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus/skur i forlængelse af garage samt overdækning ikke er noteret på BBR. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af nævnte bebyggelse samt evt. omkostninger i forbindelse hermed. Køber er gjort opmærksom på, at ejendommens boligareal er oplyst i henhold til BBR-ejermeddelelsen. Eventuelle arealafvigelse i forhold til det oplyste er sælger og ejendomsmægleren uvedkommende, og der kan ikke gøres krav imod sælger eller ejendomsmægleren som følge heraf. Køber opfordres derfor til selv at opmåle ejendommen i det omfang BBR ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold og BBR bliver tilrettet, gøres køber opmærksom på, at SKAT ved ændring af BBR ligeledes kan ændre den offentlige vurdering. Da ejendomsværdiskatten hidtil er beregnet efter de tidligere oplysninger til BBR, vil den oplyste ejendomsværdiskat for køber kunne stige efter indberetning af de manglende kvm. i forhold til den foreliggende BBR. Nævnte mulige stigning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.”

Klager har ved klageskrivelse af 29. september 2022 oplyst, at handlen blev endeligt godkendt den 18. maj 2022, og at det var en betingelse for godkendelsen, at sælger skulle sørge for at få tilrettet ejendomsoplysningerne i BBR, så de svarede til de faktiske forhold, hvilket indklagede ejendomsmægler BB bekræftede den 4. maj 2022. Klager har ligeledes oplyst, at klager og indklagede ejendomsmægler BB den 16. maj 2022 aftalte, at indklagede ejendomsmægler BB ville være behjælpelig med at anmelde et forhold vedrørende ejendommens kloak til sælgers forsikringsselskab.

Klager har oplyst, at klager i perioden fra at handlen blev endelig og indtil klagers overtagelse flere gange forgæves forsøgte at komme i kontakt med indklagede ejendomsmægler. Den 25. august 2022 oplyste indklagede ejendomsmægler over for klager, at han havde meddelt sælger, at sælger selv skulle rette henvendelse til sit forsikringsselskab og selv sørge for at få rettet oplysningerne i BBR.

Klager overtog ejendommen den 1. september 2022, hvorved klager kunne konstatere, at der i ejendommen var flere effekter, som klager ønskede fjernet, herunder nogle gamle vinduer. Indklagede ejendomsmægler BB oplyste ifølge klager, at han ville viderebringe dette til sælger.

Klager har oplyst, at klager sammen med sælger af ejendommen efterfølgende forsøgte at få ændret registreringen i BBR, ligesom der blev rettet henvendelse til sælgers forsikringsselskab.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har tilsidesat godt ejendomsmæglerskik ved ikke at besvare klagers henvendelser, ved ikke at anmelde et forhold vedrørende ejendommens kloak til sælgers forsikringsselskab, ved ikke at forsøge at få rettet BBR-oplysninger vedrørende ejendommen, ligesom indklagede ikke bistod klager med at få fjernet en række effekter fra ejendommen.

Indklagede

Indklagede har navnlig anført, at det blev aftalt mellem klager og indklagede ejendomsmægler, at indklagede skulle hjælpe sælger med godkendelse af cykelskur og overdækket terrasse, og at indklagede skulle melde kloakering til sælgers forsikring. Begge dele skete, men forholdene tog lang tid på grund af omstændigheder, som indklagede ikke havde indflydelse på.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleretik, 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. Af punkt 3.4 i de almindelige bemærkninger til loven (s. 12, Folketingstidende 2013-2014, A, L137 som fremsat) fremgår det, at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant og at ejendomsmægleren skal varetage sælgers interesser. Lovgiver har således fastslået, at ejendomsmægleren er sælgers mand og skal derved ikke skal drage omsorg for eller rådgive køber. Ejendomsmægleren har dog pligt til at oplyse køber om relevante retlige og fysiske forhold ved ejendommen samt øvrige forhold, der er relevant for handlen.

Klagen er indgivet af klager som køber af ejendommen.

Disciplinærnævnet finder, at der ikke foreligger et tilstrækkeligt grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmægler BB en disciplinærsanktion for tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik.

Flere af de opgaver som indklagede ejendomsmægler BB har påtaget sig at udføre for klager, eksempelvis bistand med bortskaffelse af effekter fra ejendommen, er opgaver, som ligger ud over de forpligtelser, som almindeligvis er omfattet af ejendomsmæglerens pligter i forbindelse med formidling af salg af en ejendom.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at henvendelsen til BBR samt sælgers forsikringsselskab i anledning af en skade ved ejendommen som udgangspunkt er et forhold mellem køber og sælger. Det samme gør sig som udgangspunkt gældende for så vidt angår spørgsmålet om bortskaffelse af effekter på ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler BB findes således ikke at have handlet i strid med sine forpligtelser og frifindes.

THI BESTEMMES

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

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