

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 674 – 22/13643

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 2. november 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS 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 i et salgskatalog at have givet ukorrekte oplysninger om, at der var gulvvarme i hele ejendommens underetage.

Sagens omstændigheder:

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

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

Ejendommen har et boligareal på 90 m² i stueetagen samt 85 m² i kælderetagen.

Klager er køber af ejendommen.

Klager har indsendt et udateret salgskatalog fra ejendommen, som blev udleveret til klager i forbindelse med fremvisningen af ejendommen. Af denne fremgik følgende beskrivelse to steder:

”I 2005 har huset gennemgået en renovering/udskiftning af bl.a. Køkken, bad, varmeanlæg og el. Her er ligeledes gulvvarme i hele underetagen.”

Af salgsoptilling af den 20. november 2019 fremgik følgende beskrivelse af ejendommen:

"I 2005 har huset gennemgået en renovering/udskiftning af bl.a. Køkken, bad, varmeanlæg og el."

Af købsaftalen af den 21. november 2019 fremgik følgende:

"Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

at *køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:*

Tilstandsrapport

udarbejdet den 20-11-2019

udarbejdet af DD A/S"

[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 20-11-2019. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende."

Af tilstandsrapporten af den 20. november 2019 fremgik følgende:

"VARMEFORDELING

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme i begge badeværelser samt soveværelse."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han købte ejendommen i november 2019, og at det fremgik to steder af et salgskatalog, at der var gulvvarme i hele underetagen. Klager har indsendt det pågældende salgskatalog som dokumentation til sagen.

I forbindelse med en renovering af underetagen fandt klager imidlertid ud af, at der kun var gulvvarme på badeværelset og soveværelset i kælderen. Klager har bestridt, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med fremvisningen af ejendommen skulle have gjort opmærksom på, at der ikke var gulvvarme i hele underetagen. Det var først, da klager selv opdagede, at der kun var gulvvarme i underetagens badeværelse og soveværelse, at han fandt ud af, at der var modstridende oplysninger i beskrivelsen i det udleverede salgskatalog og den endelige salgsopstilling.

Klager forsøgte at få ejerskifteforsikringen til at dække forholdet, men dette afviste forsikringsselskabet, idet det ikke fremgik af hverken salgsopstilling, købsaftale eller tilstandsrapport, at der var gulvvarme i hele ejendommens underetage.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet der i salgskataloget for ejendommen er givet ukorrekte oplysninger om, at der var gulvvarme i hele ejendommens underetage.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at han, i forbindelse med at han fik ejendommen til salg, fandt ud af, at der ikke var gulvvarme i alle rum i kælderen. Af den grund var indklagede ejendomsmægler meget opmærksom på, at alle potentielle købere, der fik fremvist ejendommen, blev informeret om, at der kun var delvis gulvvarme i kælderen.

Da klager fik fremvist ejendommen, blev han derfor gjort opmærksom på, at der ikke var gulvvarme i hele kælderen. Klager fik ligeledes fremvist et værelse i kælderen, hvor der forefindes en radiator.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at oplysningen om gulvvarme i hele kælderen ikke fremgik af handlens dokumenter, såsom salgsoptilling og købsaftale.

Indklagede har på den baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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 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.

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Det følger videre af lovens § 39, stk. 1, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsoptilling, som bl.a. skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således af handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Undersøgelsespligten skærpes for de oplysninger, der fremhæves i salgsoptillingen eller anden markedsføring af en ejendom. Dette medfører, at en ejendomsmægler ved udarbejdelse af en salgsoptilling og øvrig markedsføringsmateriale for en ejendom skal sikre sig, at de givne oplysninger er korrekte.

Nævnet lægger til grund, at det af et salgskatalog for ejendommen fremgik, at der var gulvvarme i hele ejendommens underetage. Indklagede ejendomsmægler erfarede forinden klagers underskrift af købsaftalen, at det var en fejl, at det af salgsmaterialet fremgik, at der var gulvvarme i ejendommens underetage, og af den grund fremgik samme oplysning ikke i den salgsopstilling, som lå til grund for købsaftalen. Parterne er dog uenige om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler i forbindelse med fremvisningen af ejendommen over for klager korrigerede oplysningen.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler i forbindelse med fremvisningen af ejendommen for klager gjorde opmærksom på, at der ikke var gulvvarme i hele ejendommens underetage. 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.

I en situation som denne, hvor en oplysning efterfølgende korrigeres mundtligt, har den, der har fremsat oplysningen bevisbyrden for, at forholdet er korrigeret.

Det er indklagedes bevisbyrde, at oplysningerne om gulvvarmen blev korrigeret, og at dette kom frem til klager. Dette kunne være sket ved en tilføjelse i købsaftalens pkt. 11.

Nævnet finder på denne baggrund, at det udarbejdede salgsmateriale for ejendommen er misvisende. God ejendomsmæglerskik er derfor tilsidesat, og indklagede ejendomsmægler BB tildeles på den baggrund en advarsel.

Ved sanktionsfastsættelsen har nævnet lagt vægt på, at oplysningen om, at der var gulvvarme i hele ejendommens underetage var udgået af den salgsopstilling, som lå til grund for købsaftalen, ligesom det fremgik af den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, at ejendommens primære opvarmning sker via radiatorer, og at der udelukkende er gulvvarme i begge badeværelser og soveværelse.

Der er ligeledes 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 har 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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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