

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 692 – 23/01293

AA
og
BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsmægler EE
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden FF A/S (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 24. januar 2023 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD, ejendomsmægler EE og ejendomsformidlingsvirksomheden FF A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 35, 37 og 46, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at udleveret salgsopstilling i forbindelse med aftalens indgåelse, ved at have foretaget ændringer i salgsopstillingen uden at orientere køber herom, ved ikke at have oplyst køber om, at en ejendomsmægler havde en nærtstående relation til sælger af ejendommen, og ved ikke at have oplyst køber om vandindtrængning i ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1], [by 1] i formidling.

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

Ved købsaftale dateret og underskrevet den 1. september 2022 indgik klagerne aftale om køb af ejendommen for 3.350.000 kr.

Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

”11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standard-vilkår

[...]

Salgsopstilling:

Køber er gjort opmærksom på, at salgsopstillingen, som er en del af nærværende købsaftale er ændret/opdateret i forhold til en tidligere udleveret salgsopstilling på ejendommen. Ændringen/opdateringen indebærer:

- Oplysning om hårde hvidevarer*
- Oplysning om husforsikring*

Sælger og køber godkender ved sin underskrift af købsaftalen den medfølgende salgsopstilling.

Forbehold for følgende dokumenter:

- Oplysning fra grundejerforeningen*

Såfremt der måtte være særlige byrdefulde forhold, som kan have betydning for køber, kan køber træde tilbage fra handlen. Er der forbehold som ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 3 hverdage efter, at dokumenterne er kommet frem til køber/købers rådgiver. I modsat fald er handlen bindende for køber.

[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet 01-09-2022. 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 salgsopstillingen dateret 1. september 2022 fremgik blandt andet følgende:

”Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: *ja*

Navn:

Medlemspligt:

Sikkerhed til forening: *Ja, kr. 0,00*

I form af: *Ingen*

Forhøjelse af sikkerhed: *Nej*

Af samme salgsopstilling fremgik følgende under ”Andre forhold af væsentlig betydning”:

”Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk og personlig interesse i at handlen indgås, idet: Sælger er i nær familie med en ansat i FF A/S.”

Og under afsnittet ”Gæld uden for købesummen” i salgsopstillingen fremgik følgende:

"Afventer oplysninger fra grundejerforeningen"

Ved e-mail af 3. september 2022 sendte indklagede ejendomsmægler EE den underskrevne købsaftale inkl. salgsoptilling til klagerens pengeinstitut. Af e-mail fremgik det, at klagerne havde fravalgt rådgiverforbeholdet, hvorfor dette udgik af aftalen.

Af salgsoptilling dateret 4. oktober 2022 fremgik følgende under *"Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesområder"*:

"Grundejerforening: *Nej"*

Af tilstandsrapporten, som medfulgte købsaftalen, fremgik blandt andet følgende:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revner i murværket over vindue mod syd på 1.sal..	Der er risiko for fugtindtrængning og tæring i indeliggende armeringsjern, der på sigt vil øge revnedannelsen og skyde murværket ud. Der kan forventes yderligere skadesudvikling i overliggeren med risiko for svigt på længere sigt.	-
2		Træbeklædningen er adskilt i samlingerne mod syd..	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-
3		Der er områder med enkelte porøse og udfaldne fuger, se f.eks. mod nord..	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko.

Derudover fremgik følgende af tilstandsrapporten under sælgeroplysninger:

5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Der har været problemer med fugt ved vinduerne på 1 sal er blevet lavet af forsikringen
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Er lavet samtidig med vinduerne

...

7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er efterfunderet - Hvornår der er efterfunderet	Omkring vinduerne på 1 sal

Den 12. oktober 2022 skrev klagerne til indklagede ejendomsmægler DD og forhørte sig om, hvilken dag de kunne overtage ejendommen. Den 14. oktober 2022 svarede indklagede ejendomsmægler DD følgende:

"Hej BB. Det er ok med 1/12. Jeg sender dig tillæg til underskrift idac".

Klagerne overtog ejendommen den 1. december 2022, og flyttede ind den 30. december 2022.

Ifølge klagerne konstaterede de den 6. januar 2023, at der var vandskader ved vinduerne i soveværelset og stuen på ejendommens 1. sal.

Ved e-mail af 7. januar 2023 kontaktede klagerne indklagede ejendomsmægler EE og orienterede om de konstaterede skader. De anmodede derudover om at få tilsendt salgsopstilling og dokumenter fra [forsikringsselskab 1] vedrørende skadesanmelding. Indklagede ejendomsmægler EE fremsendte de efterspurgte oplysninger samt oplyste, at skaden skulle anmeldes til klagerne's forsikring.

Parterne havde i januar 2023 skriftlig korrespondance vedrørende klagerne's anbringender.

Den 15. april 2023 modtog klagerne en indkaldelse til generalforsamling i Grundejerforeningen [vej 1] ulige numre.

Den 6. juni 2023 fik klagerne en virksomhed til at undersøge vandindtrængningen ved vinduerne. Endvidere blev ejendommen den 31. juli 2023, på foranledning af klagernes forsikringsselskab, undersøgt af en Miljø- og indeklimarådgiver. Den 27. november 2023 fik klagerne foretaget en mikrobiologisk undersøgelse af ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler EE har givet usande oplysninger om ejendommen i forbindelse med klagers besigtigelse og køb af ejendommen. Klagerne har henvist til, at indklagede ejendomsmægler EE i forbindelse med fremvisning af ejendommen oplyste, at der tidligere havde været fugtproblemer på 1. sal, at fugtproblemerne var mindre alvorlige, og at de var udbedret af sælgers forsikring. Klagerne har videre anført, at dette ikke er korrekt, og at de oplever voldsom vandindtrængning.

Klagerne har anført, at FF A/Ss advokat har oplyst, at der tidligere har været problem med vandindtrængning/dryp fra ventilen i stuevinduet mod sydøst (1. sal) samt ventilen i vinduet i soveværelse på 1. sal. Klagerne har hertil anført, at de i forbindelse med købet ikke blev oplyst herom, at de indklagede var bekendt med problemet med vandindtrængning samt at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der har været vandindtrængning i soveværelset.

Klagerne har anført, at de efter fremvisning af andre ejendomme blev kontaktet af indklagede ejendomsmægler DD, som oplyste, at hun havde et rækkehus til salg, som hun vurderede ville være et godt match til klagerne. Parterne aftalte en fremvisning. Dagen før fremvisningen ringede indklagede ejendomsmægler DD og oplyste, at hun ikke kunne deltage i fremvisningen, men at hendes kollega ville deltage. Klagerne har anført, at det ikke blev oplyst, at hun havde en relation til ejendommens ejer.

Klagerne har hertil anført, at sælger af ejendommen var indklagede ejendomsmægler DDs mor, at indklagede ejendomsmægler på trods heraf behandlede klagernes oplysninger og derved var bekendt med klagernes finansieringsmuligheder, og at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at sælge familiemedlemmers ejendomme.

Indklagede ejendomsmægler DD kontaktede endvidere klagerne med spørgsmål om, hvorvidt de ville overtage nogle af sælgers møbler. Klagerne blev i den forbindelse heller ikke oplyst om, at sælger var ejendomsmæglerens mor.

Klagerne har henvist til, at indklagede ejendomsmægler DD fremgik som cc modtager af e-mail dateret 9. november 2022 vedrørende tinglysning af skøde på ejendommen og på e-mail af 2. december 2022 vedrørende fremsendelse af aflæsningsstal til forsyningsselskaber. Klagerne har hertil stillet spørgsmålstejn ved, om indklagede ejendomsmægler fremgik af de to e-mails som følge af hendes rolle som ejendomsmægler eller som "sælger" af ejendommen.

Klagerne har anført, at de i forbindelse med handlens indgåelse ikke fik udleveret en salgsopstilling, og at de i forbindelse med underskrivelse af købsaftalen ikke fik mulighed for at læse købsaftalen. Indklagede ejendomsmægler EE pegede de steder ud i købsaftalen, som han vurderede var vigtige for klagerne. Klagerne fik derfor ikke læst vigtig information eller gennemgået salgsopstillingen, og de blev ikke oplyst om, at afdelingen havde en nær relation til ejendommen. Efter de havde underskrevet købsaftalen på de indklagedes kontor, mødte de indklagede ejendomsmægler DD. Klagerne har an-

ført, at indklagede ejendomsmægler DD har været i centrum på sagen og har udarbejdet sagens dokumenter. Klagerne har videre anført, at de indklagede ikke kan dokumentere, at salgsopstillingen blev sendt til klagerne, inden de skrev under på købsaftalen den 1. september 2022.

Klagerne har oplyst, at de den 2. september 2022 fik tilsendt købsaftalen på e-mail, og at de, på baggrund af, at de ikke fik gennemgået købsaftalen til mødet, ikke var bekendt med, at salgsopstillingen var vedhæftet efter købsaftalen.

Vedrørende salgsopstillingen har klagerne endvidere anført, at der foreligger to versioner, og at det ikke kun er information om grundejerforening og dato, der er opdateret i den nyeste version, men også oplysning om køleskabets stand.

Klagerne har anført, at de indklagede i forbindelse med ændring af oplysningen om grundejerforeningen ikke informerede klagerne om ændringen. Klagerne har dertil anført, at der er en grundejerforening, og at de blev opmærksomme herpå, da de blev indkaldt til møde i foreningen. I forbindelse med mødet i grundejerforeningen, blev de af deres naboer oplyst om, at ejendommen havde et problem med vandindtrængning.

Klagerne har videre anført, at de aldrig har mødt indklagede ejendomsmægler CC, at de ikke blev oplyst om, at CC var den ansvarlige mægler, at det i handlen var indklagede ejendomsmægler DD de havde løbende kontakt med, og at det var hende der behandlede deres oplysninger, udarbejdede købsaftale og tillæg, koordinerede overtagelsesdato mm. Indklagede ejendomsmægler EE hjalp primært med de fysiske møder, så som at gennemgå købsaftalen, fremvise ejendommen samt overdragelsen af ejendommen. De var ikke bekendt med, at indklagede ejendomsmægler EE ikke var godkendt som ejendomsmægler på tidspunktet.

Klagerne har oplyst, at de har haft en samarbejdspartner til GG A/S ude at undersøge vandindtrængningen. Det blev her oplyst, at der var tale om en bygningsfejl ved vinduerne, som havde været til stede længe. Dertil fik de oplyst, at de tiltag der blev foretaget ved reparationen i 2018 ikke havde forbedret situationen, men derimod forværret den ved at tillade vand at trænge ind i bygningen, samt at der er opstået skader på træværket i vinduesrammerne.

Vedrørende de indklagedes oplysning om, at der den 9. august 2022 blev indgået en formidlingsaftale med sælger af ejendommen har klagerne henvist til, at formidlingsaftalen er dateret den 10. august 2022, men at sælger har underskrevet aftalen den 9. august 2022. De har oplyst, at de er skeptiske overfor de indklagedes oplysninger omkring indgåelse af formidlingsaftalen.

Klagerne har slutteligt anført, at da de blev kontaktet af indklagede DD vedrørende fremvisning af ejendommen, var den endnu ikke sat til salg, og havde derfor hverken gennemgået den sædvanlige proces for at blive sat til salg, eller var blevet gjort tilgængelig for potentielle købere i en officiel og formel sammenhæng.

De indklagede

De indklagede har anført, at der den 1. september 2022 blev afholdt et underskriftsmøde hos de indklagede, hvor indklagede ejendomsmægler EE deltog. På mødet blev købsaftalen, bilag om fortrydelsesret og salgsopstilling gennemgået, og klagerne underskrev købsaftalen. Punkterne i købsaftalen blev ikke læst ordret op, men ejendomsmægleren forklarede essensen ved hvert punkt. De indklagede

har bestridt, at klagerne ikke fik udleveret salgsoptillingen i forbindelse med underskrivelse af købsaftalen, og har hertil anført, at købsaftale, bilag om fortrydelsesret og salgsoptillingen er en samlet pakke. Den 2. september 2022 underskrev sælger købsaftalen, hvorefter de indklagede fremsendte købsaftalen og salgsoptillingen til klagerne pengeinstitut.

Standardbetingelserne blev ikke systematisk gennemgået på aftaletidspunktet. Standardbetingelserne var vedlagt købsaftalen, og klagerne blev som sædvanligt opfordret til at gennemgå disse med sin rådgiver. Klagerne havde på daværende tidspunkt fortsat en køberådgiver, men fravalgte senere dette. På underskriftsmødet lå købsaftalen og salgsoptillingen foran klagerne, så de kunne følge med i de enkelte punkter. Klagerne tog ikke dokumenterne med, da mødet sluttede, men fik dem efterfølgende tilsendt via e-mail.

Med hensyn til, hvorfor der forefindes en salgsoptilling dateret 4. oktober 2022 har de indklagede anført, at handlen var betinget af klagerne salg og derfor først blev endelig den 4. oktober 2022. De indklagedes elektroniske system stopper først med at datere salgsoptillingen, når den er afmeldt helt. Derudover undersøgte de indklagede forholdet vedrørende grundejerforening, sælger oplyste, at der ikke var en grundejerforening, hvorfor oplysningen herom blev ændret i salgsoptillingen. Da klagerne anmodede om at få fremsendt salgsoptillingen i forbindelse med kontakt til klagerne forsikringsselskab sendte de indklagede derfor salgsoptillingen dateret den 4. oktober 2022. De indklagede har bekræftet, at klagerne fik udleveret en salgsoptilling, hvori der ikke stod, at køle-/fryseskabet (frysedel defekt) medfulgte. Det stod i sælgeroplysningsskemaet, at dette medfulgte, og klagerne overtog det ved overdragelse af ejendommen.

De indklagede har bestridt, at de var bekendt med vandindtrængningen og fugtproblemer i ejendommen under formidlingsperioden, og anført, at de ikke har skjult noget for klagerne, men loyalt kontaktet sælger, da klagerne skrev til de indklagede om påståede vandindtrængningsproblemer og fugtproblemer. De indklagede har oplyst, at det er korrekt, at der blev drøftet tidligere udbedring af fugtproblemer i ejendommen. De indklagede har henvist til, at klagerne ved 2. fremvisning havde egen håndværker med. De er ikke bekendt med, om egen håndværker bemærkede noget om standen. De indklagede har anført, at såfremt der var et fast problem med vandindtrængning ville det kunne ses på både lister, gulv og vinduer. Hverken de indklagede, klagerne, klagerne håndværker eller den byggesagkyndige har i forbindelse med gennemgang af ejendommen konstateret dette. De i sagen fremsendte rapporter fra tredjepart er ikke bevis for, at de indklagede var bekendt med de påståede problemer med vandindtrængningen i ejendommen. De indklagede har ikke en rolle som byggesagkyndig, og har ikke undersøgt forholdene nærmere, hvilket de heller ikke har pligt til.

Klagerne modtog nøglerne til ejendommen den 1. december 2022, men klagede først over vandindtrængningen den 7. januar 2023. Såfremt problemet var konstateret i sælgers ejertid, har de indklagede henvist til, at det må formodes, at klagerne havde konstateret det i de første uger af deres ejertid.

De indklagede har anerkendt, at de kendte til klagerne boligønsker, da klagerne tidligere havde kontaktet indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, for at få forevist forskellige andre ejendomme. I den forbindelse blev de indklagede bekendt med klagerne beløbsgrænse for køb af ejendom og eventuelle finansieringsmæssige forhold.

De indklagede har videre anerkendt, at sælger er mor til indklagede ejendomsmægler DD, hvilket var grunden til, at der i salgsoptillingen under *"Andre forhold af væsentlig betydning"* er indført tekst om, at ejendomsmægler har en væsentlig økonomisk og personlig interesse i at handlen indgås. De indklagede har anført, at klagerne derfor inden købsaftalens underskrift var orienteret om forholdet.

Indklagede ejendomsmægler DD har oplyst, at hun den 13. november 2022 hjalp sin mor med at pakke ned, og i den forbindelse kontaktede klagerne for at høre, om de ville overtage nogle af sælgers ting, og derefter sendt billeder deraf. Dertil har hun oplyst, at hende og hendes mormor mødtes med klager BB den 9. december 2022 for at aflæse vandmåler, hvilket var grunden til, at hun denne dag sendte en SMS til klager.

De indklagede har vedrørende rollefordelingen anført, at det var indklagede ejendomsmægler EE, der var primær på sagen, og som viste ejendommen frem for klagerne. Indklagede ejendomsmægler DD udarbejdede ikke købsdokumenter ved denne handel, disse blev udarbejdet af de indklagedes sagsbehandler. Indklagede ejendomsmægler DD havde tidligere fremvist en anden ejendom i samme område til klagerne. Hun kontaktede derfor klagerne for at høre, om den i sagen omhandlende ejendom kunne være af interesse for klagerne. Klagerne ønskede at se ejendommen, hvorfor DD bookede fremvisningen, men hun deltog derudover først efter købsaftalen var indgået. Vedrørende de af klager fremsendte e-mails, hvor DD fremgår som cc-modtager, har de indklagede oplyst, at hun fremgik deraf, da hendes mor havde svært ved at overskue det hele, og fordi DD hjalp hendes mor med køb af lejlighed.

Vedrørende oplysningerne i salgsopstillingen om grundejerforeningen, har de indklagede anført, at de med rette havde den opfattelse, at der var en grundejerforening, men at der manglede oplysninger derom, hvorfor de havde fået indføjet et forbehold i købsaftalen herom med mulighed for at handlen eventuelt kunne hæves fra klagerens side, såfremt der var særlige byrdefulde vilkår. De indklagede søgte oplysninger om grundejerforeningen på [kommune 1]s hjemmeside og internettet, men fandt ikke oplysninger derom. Sælger oplyste senere, at grundejerforeningen var opløst. Da sælger oplyste, at der ikke var en grundejerforening, blev klagerne orienteret herom. De indklagede var ikke bekendt med, at der var en grundejerforening for uligenumre.

De indklagede har anført, at der den 9. august 2022 blev indgået en formidlingsaftale med sælger af ejendommen, og at ejendommen fra den dag var officielt til salg. De har bekræftet, at ejendommen ikke blev annonceret på internettet.

De indklagede har sammenfattende anført, at de ikke har overtrådt lovgivningen eller de etiske regler, der er gældende for ejendomsmæglere. Dertil har de oplyst, at indklagede ejendomsmægler CC under formidlingsperioden har stået som ansvarlig mægler på sagen, men at han aldrig har mødt klagerne eller på anden måde har været involveret i ejendomshandlen.

Fremmøde

Klagerne, AA og BB, har den 20. december 2023 givet fremmøde for Disciplinærnævnet, hvor de har haft lejlighed til at uddybe deres synspunkter. De indklagede gav ikke møde.

Klagerne har under fremmødet præciseret, at de i forbindelse med købet af ejendommen spurgte ind til, om der var problemer med vandindtrængning/fugt. Klagerne anførte videre, at den tidligere vandindtrængning, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er identisk med den vandindtrængning de oplever nu. Det, der fremgår af tilstandsrapporten er vandindtrængning ved fugerne, hvilket er repareret. Den nuværende vandindtrængning kommer ikke fra fugerne. Klagerne anførte slutteligt, at ejendommen ikke var sat på markedet, men at de blev kontaktet af indklagede ejendomsmægler DD, som oplyste, at hun havde et hus, der kunne være relevant for klagerne.

Klagernes bemærkninger under fremmødet har været sendt i høring hos de indklagede. De indklagede har bestridt, at klagerne i forbindelse med købet spurgte ind til, hvorvidt der var problemer med vand-indtrængning/fugt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlings-virkomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Disciplinærnævnets sekretariatet har i forbindelse med sagsbehandlingen rekvireret udskrifter om de indklagede fra Erhvervsstyrelsens register over godkendte ejendomsmæglere i Det centrale Virksomhedsregister. Af CVR-udskrift af 10. november 2023 fremgår det, at indklagede EE blev godkendt som ejendomsmægler den 15. marts 2023.

Af bemærkningerne til § 52, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) fremgår:

”Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejendomsmægleren på forseelsestidspunktet er godkendt som ejendomsmægler og dermed registreret i det offentlige register, jf. § 5. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin godkendelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring m.v., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen.”

Klagerne underskrev købsaftalen den 1. september 2022, og klagen blev indbragt den 24. januar 2023.

Da indklagede ejendomsmægler EE ikke var godkendt som ejendomsmægler på tidspunktet for købsaftalens indgåelse har nævnet ikke kompetence til at behandle klagen over ham.

Klagen over ejendomsmægler EE afvises herefter.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1:

”...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i

henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar og kan indklages særskilt for disciplinærnævnet.
... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Han kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af en anden i selskabet, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

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

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelige 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.

Nærtstående

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 35 skal en ejendomsmægler, såfremt denne har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part. Ejendomsmægleren skal give oplysningerne til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen.

Nævnet lægger til grund, at det af salgsoptilling dateret den 1. september 2022 fremgik, at *"Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk og personlig interesse i at handlen indgå, idet: Sælger er i nær familie med en ansat i FF A/S."*

Det fremgår af sagens oplysninger, at indklagede ejendomsmægler DD er datter til sælger af ejendommen.

Herefter finder nævnet, at de indklagede ved ovenstående oplysninger i salgsoptilling har opfyldt forpligtelsen i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 35, og derved ikke har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Vandindtrængning

Nævnet lægger til grund, at det af tilstandsrapporten fremgik, at der var revner i murværket over vinduerne mod syd på 1. sal, at træbeklædningen var adskilt i samlingerne mod syd, og at dette medførte en risiko for fugtindtrængning. Nævnet lægger endvidere til grund, at sælger i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten har oplyst, at der tidligere har været problemer med fugt ved vinduerne på 1. sal, men at dette var udbedret med hjælp fra sælgers forsikring.

Parterne er enige om, at indklagede ejendomsmægler under fremvisningen oplyste, at der tidligere havde været fugtindtrængning nogle steder på 1. sal, og at dette var udbedret.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt klagerne i forbindelse med købet spurgte ind til, om der fortsat var en problemstilling i forhold til vandindtrængning/fugt. 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.

Såfremt det er korrekt, at der på købstidspunktet var vandindtrængning, finder nævnet, at dette ikke er et forhold, som det kan forventes, at en ejendomsmægler konstaterer, når der er tale om forhold, som ikke er konstateret af en bygningssagkyndig og ikke fremgår af en tilstandsrapport. En ejendomsmægler er ikke fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og må derfor som udgangspunkt kunne regne med, at tilstandsrapporten, som er udarbejdet af en bygningssagkyndig, indeholder alle oplysninger om ejendommens fejl og mangler. Ligeledes kan det ikke bebrejdes en ejendomsmægler, såfremt tilstandsrapporten er behæftet med fejl.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede ejendomsmægler DD, på baggrund af hendes nære relation til sælger af ejendommen, kan have haft en viden omkring vandindtrængning på ejendommen. En nærmere afklaring heraf kræver afhøring af sagens parter og eventuelle vidner, hvilket ikke kan finde sted ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Nævnet afstår derfor fra at tage yderligere stilling hertil.

Salgsoptilling – udlevering

Det fremgår af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, som jf. lovens § 39, stk. 1, skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter.

De indklagede har anført, at klagerne fik tilsendt salgsofstillingen den 1. september 2022 sammen med købsaftalen, at salgsofstillingen endvidere blev sendt til klagerne pengeinstitut den 2. september 2022, og at salgsofstillingen dateret den 4. oktober 2022 blev sendt til klagerne, da de anmodede om at få den udleveret til brug for anmeldelse af skader til klagerne forsikringsselskab.

Klagerne har anført, at de ikke fik udleveret salgsofstillingen den 1. september 2022, at de fik tilsendt købsaftalen den 2. september 2022, men at de som følge af, at købsaftalen ikke blev gennemgået på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var bekendt med, at salgsofstillingen var vedhæftet efter købsaftalen.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt de indklagede i forbindelse med aftalens indgåelse udleverede salgsofstillingen dateret 1. september 2022 til klagerne. 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.

Nævnet finder det efter sagens oplysninger sandsynliggjort af indklagede, at salgsofstillingen blev udleveret til klagerne den 1. september 2022 sammen med købsaftalen, og at de indklagede som følge heraf ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet har ved afgørelsen lagt vægt på, at købsaftale, bilag om fortrydelsesret og salgsofstillingen er en samlet pakke, at salgsofstillingen var vedlagt den købsaftale, som den 2. september 2022 blev sendt til klagerne pengeinstitut, og at det derved har formodningen imod sig, at de indklagede ikke skulle have medsendt salgsofstillingen til klagerne den 1. september 2022.

Salgsofstilling – flere versioner

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

Der forefindes to versioner af salgsofstillingen, hvoraf den ene er dateret efter aftalens indgåelse. Forskellen i salgsofstillingerne vedrører oplysningerne om grundejerforening og køle-/fryseskab.

Klagerne har anført, at de ikke blev oplyst om ændringerne i salgsofstillingen dateret 4. oktober 2022.

De indklagede har anført, at de to versioner skyldes, at handlen først var endelig den 4. oktober 2022 grundet et forbehold i købsaftalen. De indklagede har vedrørende køle-/fryseskabet anført, at der var oplyst herom i sælgeroplysningsskemaet, at det blev indført i salgsofstillingen dateret 4. oktober 2022, og at det fulgte med ved overdragelse af ejendommen. Vedrørende oplysningerne om grundejerforeningen har de indklagede anført, at de i forbindelse med udarbejdelse af salgsofstillingen dateret 1. september 2022 undersøgte forholdet omkring grundejerforening, men at de ikke kunne finde oplysninger herom, hvorfor det af salgsofstillingen fremgik, at der var en grundejerforening, og at de afventede oplysninger derom, samt at der i købsaftalen blev indsat et forbehold herom. De indklagede fik efterfølgende oplyst af sælger, at der ikke var en grundejerforening, hvorfor teksten herom blev ændret i salgsofstillingen dateret 4. oktober 2022. De indklagede har anført, at de efter de modtog oplysning fra sælger om, at der ikke var en grundejerforening, orienterede klagerne herom.

Indledningsvist finder nævnet det kritisabelt, at der er foretaget ændringer i salgsopstillingen efter aftalens indgåelse, men finder i det konkrete tilfælde ikke ændringerne i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt de indklagede oplyste klagerne om, at der var foretaget ændringer i salgsopstillingen, herunder at sælger havde oplyst de indklagede om, at der ikke var en grundejerforening. 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. Da der er givet modstridende oplysninger om, hvorvidt de indklagede orienterede klagerne om ændringen vedr. grundejerforeningen, og der ikke er bevis for klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Ansvarlig ejendomsmægler

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler CC i henhold til salgsopstillingen var ansvarlig mægler på sagen, og at der er enighed mellem parterne om, at han i forbindelse med fremvisning og indgåelse af handlen ikke mødte klagerne eller på anden måde var involveret i ejendoms-handlen.

Nævnet bemærker, at det ikke er usædvanligt, at en anden end den ansvarlige mægler har kontakten med potentielle købere og formidler et salg af en ejendom. Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler CC ved at have stået som ansvarlig mægler, uden at have haft kontakt til klagerne, ikke i sig selv er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ejendomsmæglervirksomheden

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, FF A/S, frifindes.

THI BESTEMMES

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

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, FF A/S, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 5.

Klagen mod indklagede ejendomsmægler EE afvises.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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