

Den 20. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 694 – 23/01588

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 26. januar 2023 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 ikke at have oplyst om en verserende retssag vedrørende mangler ved ejendommen mod entreprenøren.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, [by 1], 4000 [by 2] til salg.

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

Klager var køber af ejendommen.

Klager overtog ejendommen den 1. september 2022.

Ifølge klager fik hun få dage efter overtagelsen af ejendommen oplyst fra to naboer, at der verserede en syn- og skønssag mellem flere af beboerne på vejen og den entreprenør, som har opført byggerierne.

Ifølge klager omhandler skønssagen, at klagers og andre samtidigt opførte ejendomme i nabolaget bliver ”ekstremt” varme, herunder ”varmere end forskrifter og bygningsreglementer tilsiger”, ligesom klager har oplyst, at det af skønserklæring i sagen fremgik, at energiberegning for ejendommene var mangelfuld og ikke retvisende.

Sælger af ejendommen er en del af den verserende skønssag. Det er klagers opfattelse, at sælger af ejendommen allerede ved første møde med indklagede, oplyste om den verserende skønssag.

Der er til sagen indsendt SMS-korrespondance mellem sælger af ejendommen og indklagede, hvoraf det blandt andet fremgår:

”Men vi fortalte dig jo om at der blev rigtig varmt i boligerne og at der derfor var startet en retssag mod DD A/S helt i starten – derfor forstår jeg ikke hvordan det kan komme tilbage og bide os?”.

Hvortil indklagede bl.a. svarede sælger, at:

”Det er bla. derfor at jeg også skriver at I bør kontakte en advokat. På vurdering fortalte I godt at der blev varmt i huset fordi huset var så tæt – men idet jeg selv har haft et nyopført hus fra 3017 er jeg godt bekendt med at husene typisk er meget tætte. Så det er der for mig – intet nyt i. Men positivt, er det også en af de årsager til at en køber ønsker nybyg – lave energiudgifter. Men havde jeg hørt ordet retssag; havde jeg indhentet yderligere oplysninger da jeg med garanti kunne fortælle at vi ville ende med en køber der synes de skulle være blevet orienteret før handlens indgåelse...”

Om information om skønssagen svarede sælger via sms til indklagede, at:

”Det er også fint. Men vi har med 100% sikkerhed sagt det til dig imens vi var oppe på første salen på soveværelset. Hvor du så også rigtig nok fortalte at de fleste nyere huse er for varme...”

Indklagede har til sagen indsendt korrespondance af 23. august 2022 med sælger, hvor sælger af ejendommen har skrevet følgende:

”Hej BB. Ved vores første møde talte vi om at huset ikke overholder de gældende regler for, hvor varmt der må blive og at vi er i gang med en sagsøgning af DD A/S sammen med størstedelen af de andre to-plans huse. Jeg har kontaktet advokaten for at høre, hvordan køber kan vælge at forholde sig til situationen. Skal jeg videresende svaret til dig? Vh EE”

Hvortil indklagede få minutter senere svarede:

*”Hej EE,
Du må meget gerne sende mig hvad du har fra advokaten på skrift – til min e-mail – tak”.*

Sælger tilkendegav at have sendt svaret ved besked af 23. august 2022:

*”Det er hermed gjort.
Det er et lidt kringlet svar (i hvert fald for sådan en som mig), men jeg tænker du kan videregive det til køber og så kan hun tage stilling til, hvad hun vil.
Hun skal selvfølgelig have flere oplysninger ift søgsmålet som jeg vil prøve at fremskaffe”.*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun af naboer kort efter overtagelse af ejendommen, blev gjort bekendt med, at der verserede en sag om syn og skøn mellem flere beboere i nabolaget og arkitekt- og byggefirmaet DD A/S, der opførte byggeriet i 2019.

Klager har oplyst, at sælger af ejendommen er med i sagsanlægget, men at klager på intet tidspunkt er gjort opmærksom på forholdet af mægler, ligesom forholdet ikke fremgår af salgsmaterialet.

Klager har oplyst, at skønssagen omhandler, at der bliver ekstremt varmt i huset, og varmere end hvad forskrifter og bygningsreglementet tilsiger.

Det er klagers opfattelse, at sælger af ejendommen allerede ved første møde med indklagede, oplyste om den verserende skønssag.

Klager har efterfølgende rådført sig med sin advokat, der, foruden kontakt til indklagede, rettede henvendelse til sælger og sælgers advokat, der oplyste, at sælger allerede ved første møde med indklagede, havde oplyst om forholdet.

Klager har oplyst, at beboerne i [vej 1] af deres advokatrepræsentant var blevet oplyst om, at de skulle oplyse ejendomsmægler om den verserende sag ved et eventuelt salg.

Klager er blevet oplyst om, at det af skønserklæring i den verserende sag fremgår, at arkitekt- og byggefirmaet DD A/S energiberegning var mangelfuld og ikke retvisende, ligesom klager er blevet oplyst om, at arkitekt- og byggefirmaet DD A/S har gjort indsigelse mod, at eventuelle købere af ejendomme på [vej 1] kan indtræde i sagen, hvorfor dette ikke skulle være muligt for klager.

Klager har endvidere anført, at hun mener, at forholdet er af så grov karakter, at det ville have haft betydning for den indgåede handel, ligesom klager har anført, at forholdet kan have betydning ved eventuel fremtidig handel, da omkostninger forbundet med afhjælpning er store.

Klager har anført, at indklagede ikke har iagttaget dennes loyale oplysningspligt og at indklagede, såfremt hun ikke havde kendskab til forholdet, må have tilsidesat sin undersøgelsespligt. Klager har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede har bestridt at have haft kendskab til den verserende skønssag forinden handlens indgåelse, ligesom indklagede har bestridt at have fået hverken mundtlig eller skriftlig meddelelse om skønssagen fra sælger forinden handlens indgåelse.

Indklagede har dog oplyst, at hun fik kendskab til den verserende skønssag ca. 1 uge før overdragelsen af ejendommen, hvor hun var på ferie.

Indklagede har anført, at hun intet kendskab havde til sagen forud for handlens indgåelse, samt at man må forvente, at sælger skriftligt oplyser om en verserende skønssag, såfremt sælger måtte mene, at det var så væsentlig en del af handlen.

Hertil har indklagede endvidere anført, at såfremt sælger måtte mene, at retssagen havde været drøftet forud for handlen, så måtte sælger have sikret sig, at det var en del af købsaftalen og/eller salgsopstillingen, ligesom sælger ville have nævnt det i sælgeroplysningsskemaet.

Indklagede har anført, at hun efter at have fået kendskab til den verserende sag ca. 1 uge før klagers overtagelse, ikke videregav oplysningerne til klager eller klagers juridiske rådgiver. Hun modtog oplysningerne fra sælger, da hun var på ferie, og hun havde derfor ikke mulighed for at gå nærmere ind i, hvad sælger sendte.

Indklagede har endvidere anført, at idet hverken grundejerforeningsskema, ejendomsdatarapport, øvrige dokumenter eller oplysninger fra sælger har indikeret, at der var en verserende skønssag, er forholdet ikke en del af en udvidet undersøgelsespligt for indklagede.

Indklagede har henvist til et referat fra ordinær generalforsamling i grundejerforeningen af 28. april 2022, hvoraf fremgik:

”Vi har generelt et godt samarbejde med DD A/S. Vi oplever at der er godt styr på tingene og de små ting der løbende dukker op, har vi en god dialog med DD A/S om”.

Indklagede har anført, at sælger på vurderingen oplyste, at huset var tæt og varmt, men at indklagede, der selv har opført nybyg, opfattede det som naturligt ved nybyg og anså det som ét af de elementer, som købere efterspørger *”...i form af energimæssige opdaterede boliger”.*

Indklagede har i relation til SMS-korrespondance med sælger anført, at SMS-korrespondancen ikke er bevis for, at indklagede blev orienteret om forholdet på selve vurderingen, men at der ifølge indklagede alene er tale om påstand mod påstand.

Indklagede har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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 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.

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 § 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 at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen.

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 oplysningen om den verserende skønssag ikke fremgik af ejendommens dokumenter.

På baggrund af ejendommens dokumenter var der således intet, der gav anledning til, at indklagede burde indse eller have indset, at der verserede en skønssag omfattende pågældende ejendom, hvorfor indklagede ikke af denne grund burde have iværksat yderligere undersøgelse heraf.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt indklagede under vurderingen med sælger blev gjort bekendt med den verserende skønssag. Det fremgår af den indsendte SMS-korrespondance, at der er uenighed om, hvorvidt der eksplicit er oplyst om den verserende skønssag.

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 foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet ikke, at det er godtgjort, at der på den baggrund er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af købsaftalens punkt 8, at handlens berigtigelse og ekspedition heraf blev varetaget af sælgers mægler, deraf indklagede.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler ca. 1 uge inden klagers overtagelse af ejendommen modtog oplysning fra sælger om den verserende retssag mod entreprenøren. Nævnet lægger ligeledes til grund, at indklagede ejendomsmægler ikke videregav denne oplysning til klager, selv om sælger eksplicit opfordrede indklagede ejendomsmægler hertil, idet sælger ønskede, at klager blev orienteret om søgsmålet, så hun kunne varetage sine interesser. Klager fik dermed først denne oplysning nogle dage efter overtagelsen af ejendommen, da nogle naboer oplyste herom.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede ikke uden ugrundet ophold videregav information om den verserende skønssag til klager.

Af lovbemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25 (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 32f) følger det, at

”...Bestemmelsen pålægger ejendomsmægleren en omfattende oplysningspligt, hvor ejendomsmægleren skal give både køberen og sælgeren oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen”

Nævnet finder, at information om igangværende skøns- og retssager er af væsentlig betydning for en handel, hvorfor indklagede burde have informeret klager eller klagers juridiske rådgiver herom uden ugrundet ophold efter at være blevet bekendt med forholdet.

Nævnet finder på baggrund af ovenstående, at indklagede ved undladelse af at have oplyst klager om den verserende skønssag uden ugrundet ophold at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, BB, en advarsel.

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 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