

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 702 – 23/02031

Klagenævnet for Ejendomsformidling
Mod
Ejendomsmægler Morten Hauberg-Tychsen
og
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 8. februar 2023 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler Morten Hauberg-Tychsen og 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 have udleveret en ny elinstallationsrapport samtidig med udlevering af ny tilstandsrapport og ved ikke i købsaftalen at have fremhævet eller oplyst klager om, at handlen blev indgået på baggrund af en ny elinstallationsrapport, som klagerne ikke tidligere havde fået udleveret.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC [virksomhed] havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1].

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

Den 1. november 2020 deltog køberne i fremvisning af [vej 1] 29, st., 2500 [by 1].

Ejendomsformidlingsvirksomheden fremsendte samme dag en e-mail til køberne med information om, at udløbsdatoen på tilstandsrapporten var overskredet, men at denne blot ville blive forlænget.

Køberne var således bekendt med, at tilstandsrapporten krævede fornyelse.

Ejendommens elinstallationsrapport var derimod ikke udløbet. Den oprindelige elinstallationsrapport havde en udløbsdato den 14. januar 2021.

Den oprindelige elinstallationsrapport var i salgsopstilling af 1. november 2020 beskrevet med følgende:

"Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N".

Den 3. november 2020 afgav køberne af [vej 1] 29, st., 2500 [by 1] bud på ejendommen på kr. 4.100.000.

Den 19. november 2020 fremsendte en medarbejder hos CC [virksomhed] en e-mail til køberne, hvor der var vedhæftet en ny tilstandsrapport.

Den 19. november 2020 blev der ligeledes udarbejdet en ny elinstallationsrapport. Af denne nye elinstallationsrapport fremgik flere fejl og mangler, herunder forhold med angivelse af risiko for stød og brand.

Den nye elinstallationsrapport af 19. november 2020 blev ikke særskilt udleveret til køberne.

Den 20. november 2020 modtog køberne e-mail fra CC [virksomhed] om, at et eller flere dokumenter afventede købernes underskrift. Af e-mailen fremgik endvidere angivelse af dokumenter med følgende betegnelse:

*"Købsaftale_Bolig Samlet – [nummer 1] [vej 1]
Persondatabehandling_køber – [nummer 1] [vej 1]*

Af salgsopstilling af 21. november 2020 fremgik følgende:

"Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand".

Køberne fremsendte den 22. november 2020 bemærkninger og ønsker til rettelser til købsaftalen og salgsopstillingen.

Slutteligt oplyste køberne i e-mailen ejendomsformidlingsvirksomheden om, at køberne ikke havde adgang til alle handlens dokumenter.

Den 23. november 2020 modtog køberne ny købsaftale til underskrift.

Af købsaftalen dateret 23. november 2020 fremgik, at køberne ved deres underskrift bekræftede, at være gjort bekendt med, at handlen var omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (huseftersynsordningen), og at køber ved sin underskrift bekræftede *"fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud"* at have modtaget kopi af *"[...] Elinstallationsrapport udarbejdet den 19.11.2020 af DD ApS, [vej 2] x, xxxx [by 2]"*.

Købsaftalen angav endvidere, at købsaftalen var indgået på grundlag af salgsopstilling af 23. november 2020, og at parterne var gjort opmærksom på, at der tidligere kunne have været udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende var blevet korrigeret. Købsaftalen angav, at den vedlagte salgsopstilling af 23. november 2020 var gældende.

Den 27. november 2020 fremsendte ejendomsformidlingsvirksomheden e-mail med oplysning om, at sælgerne havde underskrevet købsaftalen samt information til køberne om, at de kunne tilgå købsaftalen og handlens dokumenter via ejendomsformidlingsvirksomhedens fildelingssystem.

Ejendomsformidlingsvirksomheden oplyste ligeledes om, at købsaftalen endvidere var fremsendt til købernes rådgiver og pengeinstitut.

Købernes bank- og rådgiverforbehold udløb den 7. december 2020.

Den 28. november 2020 gjorde køberne igen opmærksom på, at de ikke kunne tilgå alle handlens dokumenter.

Den 30. november 2020 spurgte ejendomsformidlingsvirksomheden om køberne stadig ikke kunne tilgå dokumenterne, hvilket køberne meddelte, at de ikke kunne.

Ejendomsformidlingsvirksomheden oplyste den 1. december 2020, at de havde forsøgt at logge køberne af og på ejendomsformidlingsvirksomhedens fildelingssystem.

Køberne forespurgte samme dag, om ejendomsformidlingsvirksomheden kunne sende dokumenterne via anden metode.

Den 3. december 2020 rykkede køberne igen for adgang til handlens dokumenter og efterspurgte fremsendelse af dokumenterne på anden vis, idet ejendomsformidlingsvirksomhedens fildelingssystem ikke fungerede.

Den 4. december 2020 fik køberne adgang til handlens dokumenter via ejendomsformidlingsvirksomhedens fildelingssystem, og den 6. december 2020 fremsendte købers rådgiver betinget godkendelse af handlen. Betingelsen angik en byggesag som skulle afsluttes, førend handlen kunne godkendes endeligt.

Der blev på vegne af køberne ikke gjort indsigelse mod indholdet af den nye elinstallationsrapport af 19. november 2020.

Handlen var ifølge køberne endelig og afsluttet den 19. januar 2021.

Den 11. marts 2021 henvendte køberne sig til indklagede via ejendomsformidlingsvirksomheden og oplyste, at køberne ikke var bekendt med, at handlen var indgået på baggrund af den nye elinstallationsrapport.

Ejendomsformidlingsvirksomheden svarede samme dag, at der ikke havde været intention om at tilbageholde dokumenter, men at både den nye tilstandsrapport og nye elinstallationsrapport var tilgængelige via ejendomsformidlingsvirksomhedens fildelingssystem.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagen er indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling på baggrund af en kendelse afsagt af nævnet den 9. december 2022 mod indklagede Morten Hauberg-Tychsen.

Klagenævnet for Ejendomsformidling udtalte følgende:

”Nævnet udtaler:

[...]

Nævnet finder, at de indklagede groft har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at udlevere den nye elinstallationsrapport til klagerne samtidig med udlevering af den nye tilstandsrapport og ved ikke i købsaftalen at have fremhævet eller oplyst til klagerne, at handlen blev indgået på baggrund af en ny elinstallationsrapport, som klagerne ikke tidligere havde fået udleveret.

Nævnet finder således, at det ikke i den konkrete sag var tilstrækkelig information til klagerne, at det i købsaftalens punkt 5 var anført, at køber bekræftede at have modtaget elinstallationsrapport af 19. november 2020, og at der i salgsoptillingen af 23. november 2020, som hørte til købsaftalen, var oplysninger om, at der i elinstallationsrapporten var nævnt risiko for stød og brand.

Det er ubestridt, at de indklagede gav klagerne og klagernes advokat adgang til den nye elinstallationsrapport i indklagedes fildelingssystem. Det fremgår imidlertid af mailkorrespondancen i sagen, at klagerne havde problemer med at tilgå flere dokumenter i de indklagedes fildelingssystem, herunder den nye elinstallationsrapport.

Nævnet finder, at de indklagede er ansvarlige for, at deres fildelingssystem virker, og at klagerne får adgang til handlens dokumenter i systemet. Nævnet finder, at de indklagede groft har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke straks at sende dokumenterne til klagerne på anden vis i stedet for blot at afvente, at problemet i fildelingssystemet blev løst, hvilket først skete den 4. december 2020.

Klagerne fik således adgang til den nye elinstallationsrapport fra den 4. december 2020. Klagernes advokatforbehold udløb den 7. december 2020, og klagerne havde dermed, før handlen blev endelig, mulighed for at komme med indsigelser til handlen på baggrund af oplysningerne i den nye rapport. Nævnet kan herefter ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til klagerne

[...]”

Klagenævnet for Ejendomsformidling tog herefter klagen vedrørende manglende udlevering af den nye elinstallationsrapport til følge.

Indklagede

Indklagede har anført, at købernes advokat fra 27. november 2020 havde fuld adgang til den nye elinstallationsrapport, og at advokaten ikke havde problemer med at tilgå filerne. Købernes advokat kunne derfor drøfte og rådgive køberne om den nye elinstallationsrapport.

Indklagede har anført, at købernes advokat godkendte handlen med forbehold den 6. december 2020, dog uden at tage forbehold i relation til den nye elinstallationsrapport. Køberne og deres advokat

havde således haft lejlighed til at gennemgå den nye rapport, inden advokatforbeholdet udløb 7. december 2020.

Indklagede har anført, at købers advokat meddelte endelig handel den 19. december 2020.

Indklagede har endvidere anført, at køberne havde viden om, at der forelå en ny elinstallationsrapport på underskriftstidspunktet, og at køber var repræsenteret ved en advokat, som havde adgang til rapporten. Indklagede har dermed anført, at køberne havde adgang til den nye elinstallationsrapport via deres advokat.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 45 skal ejendomsmægleren forud for indgåelse af købsaftale blandt andet oplyse køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger.

Af lovbemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 45 (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 45f) følger det, at

”Oplysningspligten påhviler ejendomsmægleren forud for indgåelse af købsaftale, men ejendomsmægleren bør på den anden side heller ikke tilbageholde oplysningerne, hvis de foreligger før aftaletidspunktet”

Det er ubestridt, at den første elinstallationsrapport af 14. januar 2020 ikke var udløbet og dermed gældende, hvorfor der umiddelbart ikke var anledning til at rekvirere ny elinstallationsrapport.

Det er ligeledes ubestridt, at den nye elinstallationsrapport af 19. november 2020 angav væsentlige fejl og mangler, som ikke fremgik af den første elinstallationsrapport.

Det er endelig ubestridt, at de indklagede ikke særskilt fremsendte den nye elinstallationsrapport, men alene gjorde den tilgængelig via ejendomsformidlingsvirksomhedens fildelingssystem.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede Morten Hauberg-Tychsen som ansvarlig ejendomsmægler ikke fremsendte den nye elinstallationsrapport til klager.

Nævnet har lagt vægt på, at det er af væsentlig betydning for en handel, såfremt der under købsprocessen udarbejdes en ny elinstallationsrapport, hvis indhold er anderledes eller modsiger indholdet af en tidligere indhentet rapport, herunder særligt såfremt den tidligere indhentede rapport fortsat er gyldig. Det er en skærpende omstændighed, at elinstallationsrapporten af 19. november 2020 havde et væsentligt andet indhold, end den forrige elinstallationsrapport, som køberne umiddelbart havde vurderet handlen på baggrund af.

Det er endvidere af væsentlig betydning for en køber at blive gjort opmærksom herpå, særligt henset til, at elinstallationsrapporten af 14. januar 2020 havde en gyldighedsperiode på et år, hvorfor det ikke var forventeligt for en køber, at der ville blive udarbejdet en ny elinstallationsrapport i forbindelse med, at tilstandsrapporten blev fornyet.

Nævnet finder, at det ville have været hensigtsmæssigt at gøre køberne tydeligt og særligt opmærksom på, at en ny elinstallationsrapport var fremkommet, hvilket ikke anses for tilstrækkeligt ved blot at angive dette i en revideret salgsoptstilling eller oplistning i købsaftalens punkt 14 over handlens dokumenter.

Som udgangspunkt er det ejendomsmæglerens eget ansvar, at køberne får adgang til og kan tilgå handlens dokumenter.

Det forhold, at køberne fra signering af købsaftale den 23. november 2020 til 4. december 2020 ikke har kunnet tilgå handlens dokumenter, er således ikke i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25.

Indklagede Morten Hauberg-Tychsen har således forsømt at give køberne de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse, samt ikke i fornødent omfang at have givet køberne tilstrækkelig tid til at orientere sig i handlens dokumenter.

Indklagedes anbringende om og den omstændighed, at køberne havde advokatbistand, og at advokaten burde have opdaget indholdet af den nye elinstallationsrapport, fritager ikke de indklagede for at give fyldestgørende og korrekte oplysninger, som led i deres oplysningspligt.

Som følge af den manglende fremsendelse af ny elinstallationsrapport, herunder særskilt information om det væsentligt ændrede indhold, samt manglende sikring af købers adgang til handlens dokumenter, har indklagede Morten Hauberg-Tychsen handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler Morten Hauberg-Tychsen, en bøde på 20.000 kr.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler BB har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorfor BB frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Morten Hauberg-Tychsen, pålægges en bøde på 20.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

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