

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 705 – 23/02686

AA
mod
ejendomsmægler BB
og
ejendomsmægler CC
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 26. februar 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S 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, at ejendommen var fejl-funderet med dertil følgende alvorlige sætningsskader og ved have oplyst køber om, at pristillægget på 75.000 kr. i den mundtlige aftalte købspris ville tjene sig ind med det samme på baggrund af investerede forbedringer i ejendommen vel vidende, at dette ikke var korrekt. Videre handler den om et manglende svar fra DD A/S på klagers advokats henvendelse.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klager modtog i forbindelse med købet af ejendommen salgsoptilling og tilstandsrapport vedrørende den pågældende ejendom. Af tilstandsrapporten fremgik om gulve i stueplan, henholdsvis værelse mod nordvest, fordelingsgang mod nordvest, værelse mod syd, fordelingsgang ved entre, værelse mod syd og stuen, at gulvene havde sat sig og var skæve, og der kunne være risiko for skadesudvikling. Videre fremgik det som en bemærkning til det anførte ved gulvene, at der var udarbejdet geoteknisk rapport for ca. 20 år siden, men konklusion var ukendt. Det fremgik videre af tilstandsrapporten, at sælger ikke kunne finde den geotekniske rapport eller kunne huske, hvem der havde udarbejdet den.

Klager blev af CC anbefalet at antage EE fra FF [advokatfirma] som boligadvokat.

En tidligere interesseret køber af [vej 1] x, xxxx [by 1] fik foretaget en visuel geoteknisk undersøgelse af ejendommen, og rapporten som følge heraf forelå den 2. oktober 2021.

Den 8. oktober 2021 sendte den tidligere interesserede købers boligadvokat en mail til DD A/S, hvoraf det bl.a. fremgik, at mæglerne gerne måtte kontakte advokaten med henblik på at tale om mulighederne i forhold til pris. I mailen benævnte boligadvokaten ejendommen ”det knækkede hus på [vej 1]”.

Det er oplyst, at klager og sælger mundtligt den 25. oktober 2021 aftalte en pris på 4.000.000 kr. Den 26. oktober 2021 modtog klager en sms fra CC, der informerede om, at sælger ikke havde skrevet under, idet sælger ville rådføre sig med deres datter, der også er i branchen. Sælger vendte herefter tilbage med en pris på 4.1 mio. kr. Den endelige købspris blev aftalt til 4.075.000 kr.

Den 1. november 2021 underskrev klager købsaftalen, og sælger underskrev aftalen den 2. november 2021.

Den 22. december 2022 skrev klagers advokat til DD A/S, hvoraf bl.a. fremgik følgende:

”I forbindelse med købers renovering af ejendommen blev det konstateret, at huset er voldsomt skadet og skævt. Køber har derfor fået foretaget en geoteknisk undersøgelse, der viser betydelige skævheder i huset, og at huset ikke er tilstrækkeligt funderet. Kopi af rapporten vedhæftes til orientering.

Køber har fået oplyst, at en tilstrækkelig fundering af huset til sikring af, at det ikke skrider yderligere, vil koste omkring 600.000 kr. – dette uden reetablering af grund mv., jf. vedhæftede.

Forholdet er blevet anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har afvist at dække skaden. På den baggrund har køber undersøgt forholdene nærmere. Hun har fået vedhæftede rapport fra 2001, hvoraf det klart fremgår, at huset ikke er tilstrækkeligt funderet. Videre har køber talt med en tidligere interesseret køber, GG, der i forbindelse med sin interesse for at købe huset, blev nægtet at foretage boreprøver, hvorfor der blev foretaget en visuel undersøgelse, der konkluderede, at ejendommen var fejlfunderet, og at det ville koste omkring 800.000 til 900.000 kr. at få funderet huset. Denne oplysning var De angiveligt bekendt med, da GGs rådgiver HH grundet denne fejl vendte tilbage og tilbød at købe ejendommen mod et afslag i købesummen, hvilket blev drøftet med sælger. Det fremgår af vedhæftede mail, at huset beskrives som ”Det knækkede hus i [by 1]”.

Det er af indklagede oplyst, at sælger af ejendommen antog en advokat, der forestod kontakten til klagers advokat, hvilket blev oplyst klagers advokat den 27. december 2022.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at klager nogen tid efter købet af ejendommen [vej 1] x i forbindelse med renovering erfarede, at ejendommen var mangelfuldt funderet, og at dette ville koste klager omkring 900.000 kr. at udbedre.

Klager har som støtte hertil bl.a. anført, at den tidligere interesserede køber den 8. oktober 2021, gennem dennes boligadvokat, på baggrund af den visuelle geotekniske undersøgelse har informeret DD A/S om ejendommens manglende fundering, og at den manglende fundering havde medført alvorlige sætningsskader.

Klager havde ved købet af ejendommen modtaget tilstandsrapporten og var således bekendt med, at det af tilstandsrapporten fremgik, at gulvene var skæve. Årsagen til de skæve gulve fremgik dog ikke af tilstandsrapporten, og klager blev ikke af CC eller klagers boligadvokat EE oplyst om årsagen.

I forbindelse med klagers renovering af ejendommen bestilte klager en geoteknisk undersøgelse af ejendommen hos II A/S. Klager fandt desuden også den geotekniske undersøgelse, der blev foretaget den 11. maj 2000, og som i tilstandsrapporten var oplyst, at sælger ikke kunne finde.

Klager har videre anført, at CC og BB må have haft pligt til at kende alle i firmaet foreliggende relevante oplysninger om huset, og således må have været vidende om den manglende fundering og den forbundne udgift for køber. Hertil har klager påpeget, at det af tidslinjen i korrespondancer til og fra DD A/S fremgår, at mæglerfirmaet må være blevet informeret, og at det var selve formålet med samtalen mellem den tidligere interesserede køber og de daværende mæglere hos DD A/S at begrunde det ønskede prisafslag på 695.000 kr. Den tidligere interesserede købers boligadvokat er villig til at bekræfte, at mæglerne den 10. oktober fik en verbal gengivelse af rapportens fund som begrundelse for ønsket for det store prisafslag.

Klagers mand spurgte desuden CC på en fremvisning den 11. oktober til, hvilke bemærkninger og kommentarer andre interesserede købere havde haft til ejendommen, hvortil CC kun nævnte de skæve gulve. Hun oplyste ikke om den konstaterede manglende fundering, der havde medført, at en anden interesseret køber dagen forinden havde trukket sig.

Det må således have været omfattet af CCs og BBs oplysningspligt at informere klager om forholdene om den manglende fundering og den forbundne udgift for klager.

Desuden må DD A/S også have indset, at udbudsprisen var væsentligt over husets reelle markedsværdi, navnlig henset til at den ansvarlige mægler, BB, betegner sig som vurderingsspecialist. Videre tilsiger almindelig hæderlighed og god ejendomsmæglerskik, at man burde have revideret markedsføring og udbudspris.

For at CC og BB havde efterlevet deres undersøgelsespligt, burde de have oplyst sælger om, at der var behov for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen for at belyse husets reelle handelsværdi, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 27, stk. 2.

For så vidt angår klagers boligadvokat, har klager anført, at klager finder det kritisabelt, at DD A/S ved JJ A/S [by 2]-[by 1] anbefalede klager en – efter klagers opfattelse – åbenlys inkompetent boligadvokat kombineret med, at DD A/S ved JJ A/S [by 2]-[by 1] ikke forelagde klager oplysningerne om husets funderingsproblemer, hvilket har haft økonomiske konsekvenser for klager.

Klager har som støtte hertil bl.a. anført, at boligadvokaten bagatelliserede tilstandsrapportens konklusioner og ved flere lejligheder har sagt, at der var forskel på, om gulvene havde sat sig, eller om huset havde sat sig. Dette er klager efterfølgende blevet bekendt med er forkert, da der med sætnings-skade menes, at jordbunden ikke er bærende nok i forhold til huset. Dertil kommer, at boligadvokaten ”rådgav” klager om, hvordan gulvene nemt kunne rettes ud uden de store omkostninger. Klager fik således et billede af at have købt et fornuftigt hus på baggrund af klagers gennemgang af tilstands-rapporten med boligadvokaten.

Angående tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik har klager anført, at både sælger og mægler på tidspunktet for indgåelse af købsprisen – og allerede til den oprindeligt aftalte købspris – vidste at huset i sin tilstand ville være usælgeligt, og dermed var de også bevidst om, et en forøget pris ville medføre det skjulte økonomiske tab, der fulgte med huset.

Desuden begrundede sælger den hævede pris med, at klager med klagers investerede forbedringer i huset, ville tjene sig ind med det samme. Hvis ”god ejendomsmæglerskik” forbyder en mægler at medvirke i noget, der forekommer at være uhæderligt eller moralsk/etisk betænkeligt, har BB og CC tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Havde BB og CC set noget moralsk eller etisk betænkeligt i, at sælger med usande påstande krævede salgsprisen hævet over det allerede aftalte, kunne de have kontaktet sælgers datter, i form af en branchekollega, og informeret om oplysningerne om manglende fundering og behovet for en byggeteknisk gennemgang, der blev tilbageholdt for klager.

Videre har indklagede ikke svaret på klagers advokats mail af 22. december 2022, hvilket forekommer arrogant og kritisabelt. Sælgers advokat kan ikke bestemme, hvem indklagede må svare, og inden for denne instruks kunne indklagede have informeret klager om, at indklagede efter anbefaling ikke ønskede at udtale sig. Må det ligge inden for rammerne af god ejendomsmæglerskik at ignorere klages advokats henvendelse, var det arrogant og må misbilliges.

Indklagede

Indklagede har bestridt at have foretaget en vildledende markedsføring af ejendommen. Indklagede har hertil bl.a. anført, at indklagede i forbindelse med værdiansættelsen har rådgivet sælger om muligheden for at få udarbejdet en byggeteknisk gennemgang, jf. lov om formidling af fast ejendom mv. § 27, og bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom formidlingsbekendtgørelsens § 3. Sælger valgte Huseftersynsordningen, således der blev udarbejdet en tilstandsrapport m.v.

Indklagede har desuden i salgsopstillingen oplyst, at der forelå en tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult og rødt hus, og alle interesserede købere har fået udleveret en kopi af tilstandsrapporten. Det fremgik af tilstandsrapporten, at der var væsentlige skader på ejendommen, navnlig ejendommens gulve. Skaderne var synlige, og klager bemærkede også de skæve gulve ved fremvisningen.

Indklagede var ikke bekendt med skader ved ejendommen, foruden de nævnte i tilstandsrapporten. Indklagede har desuden ikke som ejendomsmægler pligt eller tilstrækkelig faglig indsigt til at foretage en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, herunder kontrollere om tilstandsrapporten er korrekt og fyldestgørende.

Indklagede erindrer ikke at have modtaget en kopi af den rapport, som den tidligere interesserede køber har fået udarbejdet på baggrund af en visuel gennemgang. Tidligere ansatte mægler hos DD A/S modtog en henvendelse fra en køberrådgiver, der ønskede at drøfte sine kunders mulighed for

køb, og beskrev i den forbindelse ejendommen som det knækkede hus. Rådgiveren fremsatte en købspris, der var væsentligt under udbudsprisen, hvilket sælger ikke var interesseret i. Der blev derfor ikke foretaget yderligere forhandlinger med den pågældende kunde.

Indklagede har angående klagers valg af boligadvokat anført, at det udelukkende var klagers valg, hvilken boligadvokat klager ville antage og har bestridt at have et ansvar over for den kritik, klager har rettet mod boligadvokaten. Indklagede har ikke et samarbejde med klagers valgte boligadvokat, men har blot oplyst om indklagedes kendskab til boligadvokater på forespørgsel fra klager. Videre har det også været klages valg alene at søge juridisk rådgivning og ikke tillige byggeteknisk rådgivning.

Indklagede har bestridt at have tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Indklagede har hertil anført, at en købsaftale, der alene er underskrevet af køber, er at betragte som et tilbud til sælger, hvilket også fremgik af købsaftalen. Klagers købstilbud fremlagde indklagede for sælger, og sælger har ingen pligt til at acceptere et købstilbud. Det var således klagers valg at indgå i forhandlinger, der endte med en købsaftale mellem sælger og klager.

Indklagede har ikke været forpligtet til at varetage købers interesse i en forhandling, når indklagede repræsenterer sælger.

Indklagede orienterede sælger angående modtagelse af brevet fra klagers advokat den 22. december 2022. Sælger antog en advokat, som informerede købers advokat om, at han indtrådte i sagen, hvorfor al korrespondance skulle gå til ham. Sælgers advokat indstuderede desuden indklagede i, ikke at have direkte kontakt med klagers advokat, hvilket var årsagen til, at indklagede ikke besvarede klagers advokats brev direkte. Dette blev klagers advokat også orienteret om af sælgers advokat. Indklagede har derfor bestridt, at indklagede handlede 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.

Ad manglende fundering

Som sagen er forelagt nævnet, er der afgivet modstridende oplysninger om, hvorvidt DD A/S og ejendomsmæglerne BB og CC var bekendt med oplysningerne om den manglende fundering af ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1]. Det bemærkes for det første, at en ejendomsmægler ikke er fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og derfor som udgangspunkt må kunne regne med, at tilstandsrapporten, som er udarbejdet af en bygningssagkyndig, indeholder alle oplysninger om ejendommens fejl og mangler. Ligeledes kan det ikke bebrejdes ejendomsmægleren, såfremt tilstandsrapporten er behæftet med fejl.

For det andet er det oplyst, at en tidligere interesseret købers boligadvokat mundtligt har informeret to andre mæglere ved DD A/S om forholdet om den manglende fundering, men dette kan DD A/S ikke genkende. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Ad anbefaling af boligadvokat

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at konstatere, at CC har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at anbefale en boligadvokat efter forespørgsel om en sådan fra klager. Nævnet har hertil lagt til grund, at det er købers eget ansvar at antage rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom, og der som sagen foreligger ikke er forhold, der tilsiger, at CC ikke skulle have iagttaget god ejendomsmæglerskik.

Videre bemærkes, at en ejendomsmægler ikke kan tages til indtægt for, hvad en boligadvokat har rådført sin klient om, dette må alene være boligadvokatens ansvar, og en klage herom må i givet fald rettes mod boligadvokaten.

Ad manglende besvarelse af henvendelse fra klagers advokat

Nævnet finder det uheldigt, at mailen fra klagers advokat ikke blev besvaret af indklagede, således klagers advokat blev oplyst om, at korrespondancen udelukkende foregik mellem sælgers advokat og klagers advokat. Det kan desuagtet ikke føre til, at indklagede på denne baggrund har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, 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