

Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 724 - 23/09078

AA mod
BB
Ejendomsmægler Henrik Thorup og
DD I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 3. august 2023 har AA indbragt BB, ejendomsmægler Henrik Thorup og DD I/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 i salgsopstillingen at have oplyst, at der var nyt køkken og badeværelsesmøblement i sommerhuset.

Sagens omstændigheder:

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

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

Den 12. april 2022 sendte en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende mail til sælgerne:

"Hej EE og FF.

Vedhæftet fremsendes salgsopstilling til jeres gennemgang og godkendelse forinden ejendommen kommer på nettet. [...]

I gøres opmærksom på, at salgsopstillingen betragtes som en garanti, og det er derfor vigtigt at den er korrekt."

[...]"

Af en anden mail fra medarbejderen, der blev sendt samme dag, fremgik følgende:

"Hej EE og FF.

[...]

*I må også gerne oplyse alder på nyt inventar fx affugter, badeværelseselementer m.v. til brug ved fremvisninger.
[...]"*

Senere samme dag svarede sælger:

"Hej GG. [...]

Alle møbler i hele huset, hvidevarer i køkken, tv, gardiner, dyner, puder, 2 luksus madrasser i hems, lamper inde og ude, pooldækken, ovn i sauna, havemøbler, varmeblæser i stuen og affugter i poolrum er skiftet af os løbende de sidste 4 år. Der er nyt brændeskur udenfor. Vinduer i poolrum er nye.

Minus mikroovn og de to senge på det lille værelse, klædeskabe på værelser, vaskemaskine og tørretumbler – hvilket var der da vi kom.

[...]"

Den 13. april 2022 svarede en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende:

"Hej EE og FF.

[...]

Jeg vedhæfter for god ordens skyld tilrettet salgsopstilling." [...]"

Den 2. maj 2022 sendte samme medarbejder følgende mail:

"Hej EE og FF.

Vedhæftet fremsendes boligpræsentation og salgsopstilling med de nye billeder til jeres gennemgang og godkendelse.

[...]

I gøres opmærksom på, at salgsopstillingen betragtes som en garanti, og det er derfor vigtigt at den er korrekt.

Salgs materialet anses for godkendt, såfremt jeg ikke har hørt fra jer inden 8 dage fra d.d."

Af salgsopstillingen af den 2. maj 2022 fremgik følgende:

"Sommerhuset er veludstyret og løbende renoveret, senest i 2019, med nyt køkken, nye senge, nye spisebordsmøbler og badeværelsesmøblement."

Klager sendte en række spørgsmål om ejendommen til indklagede, som indklagede videreformidlede til sælger, og som sælger besvarede den 24. juni 2023 (sælgers svar markeret med blå). Af korrespondancen fremgik følgende:

"[...]

Er der nogle ting som ellers er udbedret af sælger?

[...]

Køkken og badeværelser er renoveret, der er isat ventilatorer i badeværelser som er fugtstyret, før naturlig aftræk. [...]

Klager erhvervede ejendommen ved købsaftale af den 5. juli 2022.

Den 17. april 2023 reklamerede klager til indklagede over, at sommerhusets køkken og badeværelse ikke var nyt. Af reklamationskravet fremgik det, at køkkenets kabinetter var i ringe stand, og at det var klagers vurdering, at køkkenet var ejendommens oprindelige køkken. Det var samtidig klagers vurdering, at det samme gjorde sig gældende for badeværelset. Klager rejste i den forbindelse krav om en erstatning på 80.000 kr. til udskiftning af køkkenet og oplyste samtidig, at han – såfremt erstatningskravet blev imødekommet - kunne acceptere standen af badeværelset.

Den 2. maj 2023 afviste indklagede reklamationen med følgende begrundelse:

”[...]

Vi har vendt din henvendelse med vores juridiske bagland. Vi skal indledningsvist bemærke, at reklamationen anses for sen, da reklamationen kommer mere end 8 måneder efter overtagelsesdagen, hvor manglen burde have været konstateret og dermed være reklameret. Dernæst skal vi bemærke, at oplysningerne i salgsopstillingen om renovering af ejendommen, herunder, at der var nyt køkken fra 2019, beror på oplysninger fra sælger, da vi som formidler af ejendommen selvsagt ikke har denne indsigt i ejendommen.

*Vi er enige i, at der er tale om en rigtig ærgerlig situation, men på baggrund af ovenstående, må vi afvise dine klients krav, da vi ikke har handlet ansvarspådragende i den konkrete sag.
Med venlig hilsen
BB”*

Den 4. maj 2023 gjorde klager gældende, at kravet både var rettet mod indklagede og sælger af ejendommen, hvorfor indklagede videresendte reklamationen til sælger.

Den 16. maj 2023 svarede sælger af ejendommen følgende på reklamationen:

*”Indledningsvist kan jeg oplyse, at vi **aldrig** overfor DD I/S eller køber har skrevet eller informeret om der skulle være et nyt køkken. Der er nyt inventar i badeværelset ved poolen og i det andet badeværelset samt køkken er disse blevet renoveret med bla. nye bordplader mv. Din klient (køber) har via mail i juni 2023 til DD I/S d. spurt ind til: er der nogle ting som ellers er udbedret af sælger?*

Dette har vi sælger svaret på og via mail sendt retur til DD I/S d. 24.06.2022, hvilken vi formoder at DD I/S har videregivet til din klient.

I denne mail svare vi som sælger netop at køkken og badeværelser er renoveret. Vi formoder derfor at køber er informeret herom. [...]

Vi som sælger afviser kravet.”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har på sekretariatets opfordring oplyst, at sommerhuset anvendes privat, og at klager i oktober 2023 opsagde den formidlingsaftale med HH A/S, som sælger havde indgået.

Klager har anført, at det af salgsoptillingen fremgår, at sommerhuset havde fået monteret nyt køkken og bad i 2019. Denne oplysning fik han ligeledes, da han fik fremvist ejendommen. Efter klagers overtagelse af sommerhuset konstaterede han imidlertid, at der alene var tale om en ”sminkning” af køkken og bad, som begge er fra 1992.

Klager havde kun mulighed for at besigtige sommerhuset kortvarigt i forbindelse med købet, idet sommerhuset var under udlejning. Han fokuserede under fremvisningen ikke på køkken og bad, idet det var oplyst, at dette var nyt.

Klager har oplyst, at han først reklamerede til indklagede efter lidt tid, idet sommerhuset er under udlejning med stor belægning. Ved klagers overtagelse af huset var der indgået formidlingsaftale med udlejningsbureau, og klager havde derfor kun enkelte ledige hverdage, hvor der var adgang til huset.

Klager har til indklagedes oplysning om, at der er tale om renoveret køkken anført, at han med udtrykket ”renoveret” forbinder en fornyelse og ikke et ca. 30 år gammelt køkken, hvis stand generelt fremstår nedslidt.

Klager har på den baggrund anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet det fejlagtigt af salgsoptillingen fremgik, at sommerhuset havde fået nyt køkken og bad i 2019.

Indklagede

Indklagede har anført, at de af sælger var blevet oplyst, at køkkenet var nyt.

Inden sommerhuset blev sat til salg, foregik der en del mailkorrespondance mellem indklagede og sælger. Indklagede gjorde i den forbindelse sælger opmærksom på, at det var vigtigt, at salgsoptillingens indhold var korrekt. Sælger fremsendte herefter enkelte rettelser, men ingen rettelser til teksten angående køkkenet. Herefter blev teksten til salgsoptillingen igen fremsendt til sælgers godkendelse. Sælger har ligeledes tiltrådt salgsoptillingens rigtighed ved sin underskrift på købsaftalen.

I forbindelse med forhandlinger mellem køber og sælger, stillede køber en række spørgsmål, som sælger besvarede i mail af den 24. juni 2022. I denne mail optrådte udtrykket ”renoveret køkken og bad” første gang fra sælgers side, og det gav ikke anledning til bemærkninger fra køber.

Herefter blev købsaftalen underskrevet den 5. juli 2022 af begge parter.

Indklagede har endelig anført, at klager først reklamerede 6,5 måneder efter overtagelsen af sommerhuset, hvorfor klager har reklameret for sent.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

BB

Indklagede BB er ikke godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt, jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis.

Klagen over indklagede BB afvises derfor, jf. § 8, stk. 1 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Erstatning

Disciplinærnævnet kan ikke behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning. Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Klagers status som forbruger

Det følger af § 8, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Lov om formidling af fast ejendom m.v., er en forbrugerbeskyttende lov, der kun regulerer erhvervsmæssige aktiviteter rettet mod eller udført for en forbruger, jf. lovens § 2, stk. 1, 1. pkt.

Det følger videre af lovens § 4, stk. 1, nr. 2, at en forbruger defineres som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende. For at kunne klage til nævnet, skal man være omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbrugerbeskyttelsen.

Klager har oplyst, at sommerhuset anvendes privat, og at klager i oktober 2023 opsagde den formidlingsaftale med HH A/S, som den tidligere ejer af ejendommen havde indgået.

På baggrund heraf finder nævnet, at klager er forbruger, og at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere dermed har kompetence til at behandle sagen.

Ad realiteten

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 salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, som jf. lovens § 39, stk. 1, bl.a. skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Det følger af nævnspraksis, at ejendomsmæglerens undersøgelses- og oplysningspligt skærpes for særligt fremhævede oplysninger. Endvidere skal oplysninger i en salgsopstilling som udgangspunkt betragtes som en tilsikring.

Ud fra den i sagen fremlagte skriftlige korrespondance mellem sælger og indklagede i perioden forud for, at ejendommen blev sat til salg, fremgår det ikke nogen steder, at sælger over for indklagede skulle have oplyst, at sommerhuset havde nyt køkken og badeværelse.

I mailen af den 12. april 2022 oplyste sælger, hvilke dele af sommerhuset, som var nyt/renoveret. Af denne mail fremgår udelukkende – som svar på indklagedes forespørgsel om alder på inventar m.v. - at *"hvidevarer i køkken [...] er skiftet af os løbende de sidste 4 år"*.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at sælger i sit svar den 24. juni 2023 har oplyst, at *"køkken og badeværelser er renoveret, der er isat ventillorer i badeværelser som er fugtstyret, før naturlig aftræk."* Svaret blev sendt til indklagede, som videreformidlede det til klager.

Sælger har herudover i sin reklimationsbesvarelse til klager anført, at de aldrig har oplyst over for indklagede, at der skulle være nyt køkken i sommerhuset, men at de udelukkende har oplyst, at der er nyt inventar i badeværelset ved poolen, og at inventaret i det andet badeværelse og køkken er blevet renoveret med bl.a. nye bordplader, mv.

På baggrund af ovenstående korrespondance lægger nævnet til grund, at inventaret i sommerhusets ene badeværelse er nyt, og at inventaret i sommerhusets køkken og det øvrige badeværelse blot var renoveret. Nævnet lægger ligeledes til grund, at det på trods heraf fremgik af salgsopstillingen, at *"sommerhuset er veludstyret og løbende renoveret, senest i 2019, med nyt køkken [...] og badeværelsesmøblement."*

Der er således fejlagtige oplysninger i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, og nævnet finder på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Det ændrer ikke herved, at indklagede ved flere lejligheder har bedt sælger om at bekræfte indholdet af salgsopstillingen, og i den forbindelse gjort sælger opmærksom på, at teksten i salgsopstillingen har virkning som en garanti. En ejendomsmægler må sædvanligvis kunne stole på de oplysninger, som en sælger afgiver, men i denne situation ses det ikke, at oplysningen om nyt køkken og nyt badeværelsesmøblement i begge badeværelser stammer fra sælger. Ansvar for de fejlagtige oplysninger må derfor påhvile den ansvarlige ejendomsmægler.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler Henrik Thorup ved fejlagtigt at have anført i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, at sommerhuset var med nyt køkken og badeværelsesmøblement, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, Henrik Thorup, en bøde på 25.000 kr.

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. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

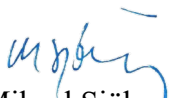
Klagen mod BB afvises, jf. § 8, stk. 1 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Indklagede ejendomsmægler, Henrik Thorup, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/S Grenaa I/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