Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 725 - 23/09710

AA
mod
Ejendomsmægler BB og
CC I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 18. august 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og CC I/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 og 46, og god ejendomsmæglerskik ved at have indført et byrdefuldt vilkår i købsaftalens punkt 11, og ved ikke at have vejledt klager om konsekvensen heraf.

Sagens omstændigheder:

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

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

Ved købsaftale dateret 12. februar 2022 blev der indgået aftale om salg af ejendommen, med overtagelse af ejendommen den 1. juli 2022. Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

"… **Kloakseparering**
Sælger indestår for, at ejendommen er kloaksepareret på egen grund. Fremtidige forhold er sælger uvedkommende…"

Af BBR-meddelelse dateret 11. februar 2022 som medfulgte købsaftalen fremgik følgende:

*"… **Vand & afløb:***
Vandforsyning: Alment
Vandforsyningsanlæg: (tidligere offentligt) Afløbsforhold:
Separat kloakeret:
Spildevand + tag- og overfladevand

Bemærkninger:
Ejendommen har været fælleskloakeret. Det er grundejers ansvar at sikre sig, at ejendommens afløbssystem nu er separeret…"

Af ejendomsdatarapport indhentet den 11. februar 2022, og som medfulgte købsaftalen, fremgik følgende:

"… Spildevand og drikkevand
Aktuelle afløbsforhold
Hvilken afløbsforhold er der registreret for ejendomme?....Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Oplysninger er indhentet 11. februar 2022…"

Af salgsopstilling dateret 12. februar 2022, og som medfulgte købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

"…
Kloak: Separatkloakeret: spilde + tag- og overfladevand …"

Ca. 3 måneder efter overdragelse af ejendommen blev klager kontaktet af køber af ejendommen, idet køber var blevet opmærksom på, at kloaken ikke var separeret. Klager kontaktede herefter de indklagede som svarede følgende via e-mail:

"…
Som svar på de forskellige SMS´er du har sendt, får du her en mail.

Jeg forstår godt, at det er en træls situation, som I er havnet i.

Til dit spørgsmål om, hvorfor det fremgår af købsaftlaen på [vej 1] xx, at "sælger indestår for, at ejendommen er kloaksepareret" og ikke for købsaftalen på [vej 2] x, er svaret:

- *På [vej 2] har vi indhentet byggetegninger, hvoraf det fremgår, at kloakken er korrekt separeret, samt at der ikke er nogen yderligere bemærkniger herom på BBR.*
- *På [vej 1] xx fremgår det af bemærkningerne i BBR at "". Derudover har vi ikke kunne indhente kloaktegninger på denne.*

Så på samme måde som det fremgår af BBR, er det jeres ansvar at ejendommen er kloaksepareret, og dermed indestår I også for, at dette er gjort.
Dette har I også selv underskrevet i forbindelse med købsaftalens indgåelse.

Såfremt I ikke ville indestå for dette, skulle I have givet besked herom inden underskrift, da I havde købsaftalen til gennemgang.

Beklager, at jeg ikke kan hjælpe yderligere, men håber det var svar på dit spørgsmål…"

Ved e-mail af 15. november 2022 anførte klager følgende:

"... Jeg har aldrig nogen sinde sagt at jeg vidste at det var kloaksepareret.

Det gav du mig også ret i da vi sidst talte sammen??

Jeg er med på at jeg har skrevet under på en kontrakt og måske er skyldig i uopmærksomhed, men jeg har ALDRIG hverken skriftligt eller verbalt givet nogen garanti for en separering af kloak. Jeg anede simpelthen intet om dette forhold eller der skulle være et problem.

Det vil jeg gerne i al æres værd have en bekræftelse på!..."

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

"... Jeg siger heller ikke, at du skulle have sagt, at der var kloaksepareret.
Jeg siger, at jeg ikke kan huske, om vi har drøftet det i forbindelse med, at vi satte ejendommen til salg/solgte den.

Så ja, jeg kan bekræfte, at jeg ikke kan mindes at have en bekræftelse fra dig på, om ejendommen skulle være kloaksepareret eller ej, hverken på skrift eller mundtligt..."

Ved en efterfølgende e-mail oplyste de indklagede følgende:

"...
Vi er fortsat af den overbevisning, at vi har rådgivet jer korrekt i sagen.
Den indsatte frase skærper ikke jeres ansvar vedrørende, at ejendommen skulle have været kloaksepareret, da I i forvejen har et ansvar herfor.
Frasen er netop indsat for at gøre jer opmærksomme på jeres ansavr.

Der har været flere muligheder for, at I kunne have givet besked, såfremt I var i tvivl om ejendommens afløbsforhold.
Vi har derfor forholdt os til de dokumneter, som har været tilgængelige for os, samt disse forhold:

- *D. 06.12.2021 godkender i salgsopstillingen, heraf det fremgår at ejendommen er kloaksepareret.*
- *Det fremgår af både BBR og ejendomsdatarapporten, at ejendommen er registreret som værende kloaksepareret. Derudover fremgår det endvidere af BBR, at "Ejendommen har været fælleskloakeret. Det er grundejersansavr at sirke sig, at ejendommens afløbssystem nu er separeret."*
- *I underskriver købsaftalen af d. 12.02.2022 d. 15.02.2022, hvoraf det fremgår, at I indestår for, at ejendommen er kloaksepareret på egen grund.*

Jeg kan derfor kun henvise til vores tidligere korrespondance..."

Ved e-mail af 29. september 2023 oplyste [by 1] Kommune følgende til klager:

"... Baggrund for ændring af spildevandskoder i 2012

Da BBR afløbskoder blev ændret i 2012 har Kommunen i BBR foretaget ændringer for spildevandskoder til samtlige ejendomme indenfor kloakerede område. I den forbindelse, og på det tidspunkt har man oversat den tidligere afløbskode 10, der blev opdelt til de nye koder 1, 5 og 9. Det betød at alle ejendomme, der ifølge Spildevandsplanen i separatkolakoplande, fik ændret kode 10 (Offentlig kloak) til kode 5 (Separatkloakeret).

I 2015 har Kommunen indlæst en notatlinie i BBR vedr. afløbsforhold til ca. 3500 ejendomme, som tidligere har været fælleskloakeret: "Ejendommen har været fælleskloakeret. Det er grundejers ansvar at sikre sig, at ejendommens afløbssystem nu er separeret".

[vej 1] xx har også fået denne notatlinie med formålet at separering skal kontrolleres, fordi kommunen ikke har haft viden om, at separering er foretaget på enkelte grunde i områder hvor separering er foretaget i 80-erne, 90-erne, og 00-erne.

Notatlinien er lavet med primært formål at advare advokater/ejendomsmægelre, og køb/salgs parter, at der mulivis mangler dokumentation for udført kloakseparering på egen grund. I praksis har det været meget vigtigt information og Kommunen har ofte henvendelser fra advokater og ejendomsmæglere om kloakseparering for ejendomme, som tidligere har været fælleskloakeret. Normalvis efterspørges der evt. dokumentaion som er ikke offentlig tilgængelig.

Status i dag

På nuværende tidspunkt ligger ejendommen i separatkloakopland [område]. Det vil sige, at området er forsynet med spildevands- og regnvandsledning. På DD A/Ss ledningskort kan man se, at ejendommen kun er forsynet med spildevandsstik. Hvorfor ejendommen ikke blev forsynet med regnvandsstikket, er Kommunen ubekendt, da kloakering er sket for mange år siden (1949). Kommunen har først blevet bekendt med fejlen i forbindelse med slag af ejendommen i 2022, så derfor var ejendommen registreret som separatkloakeret…"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de indklagede uden hans viden og uden at rådgive ham derom har indført en frase i købsaftalen, hvori han som sælger indestår for kloakseparering. De indklagede har på baggrund heraf svigtet deres rådgiveransvar. Han har hertil oplyst, at det efter overdragelse af ejendommen har vist sig, at der ikke er foretaget kloakseparering, og at køber af ejendommen på baggrund heraf har krævet erstatning fra ham på 40-50.000 kr.

Klager har anført, at de indklagedes grundlag for frasen i købsaftalen var en fejlagtig BBRmeddelelse, og at han finder det kritisabelt, at de indklagede ikke kunne fremskaffe kloaktegninger, og at de undlod at oplyse og rådgive ham derom.

Klager har anført, at de indklagede var bevidste om, at der eventuelt kunne være et problem vedrørende separatkloakering, og at såfremt der ikke havde været en notits i BBR havde frasen i købsaftalens punkt 11 ikke været indført i købsaftalens.

Klager har anført, at de indklagede ikke kan opfylde deres rådgiveransvar som ejendomsmægler ved blot at sende en købsaftale til underskrift, uden der har været en form for gennemgang med sælger – særligt set i lyset af, at de indklagede var bekendt med problematikken omkring separatkloakering.

Vedrørende de indklagedes undersøgelsespligt, har klager anført, at det er kritisabelt at de indklagede som eksperter og rådgivere ikke har fanget den afgørende forskel mellem Ejendomsdatarapporten oplysning om, at "***Området*** *er kloaksepareret"* og BBR-meddelelsens oplysning om, at :" ***Ejendommen*** *har været fælleskloakeret. Det er grundejers ansvar at sikre sig, at ejendommens afløbssystem nu er separeret"*. Han har hertil anført, at de indklagede burde have undersøgte forholdet til bunds samt informeret/rådgivet ham herom.

Klager har henvist til e-mail fra [by 1] Kommune, og anført, at det er både forventeligt og almindelig praksis, at en ejendomsmægler henvender sig til kommunen i et tilfælde, hvor der er lavet en notatlinie som i BBR-meddelelsen. Havde de indklagede kontaktet Kommunen, havde de fået oplyst, at der ikke var etableret en regnvandsstikledning til ejendommen, og at det dermed var umuligt, at der kunne være kloaksepareret. Klager har anført, at oplysningerne ligger offentlig tilgængeligt, og at det derved undrer ham, at de indklagede har oplyst, at de ikke kunne fremskaffe kloaktegninger.

Vedrørende den af de indklagede fremsendte dom, har klager anført, at den på ingen måde er relevant for nærværende sag. Klager har hertil anført, at man som husejer ikke har pligt til at kloakseparere, medmindre der foreligger et påbud fra Kommunen. Han har videre anført, at der ikke forelagde et påbud på tidspunktet for salg af ejendommen beliggende [vej 1] xx. Det var dertil fysisk umuligt at lave denne separering, da der ikke var etableret en regnvandsstikledning fra kommunens jord til ejendommen.

<u>Indklagede</u>

De indklagede har bl.a. henvist til, at der i BBR-meddelelsen af d. 11. februar 2022 og ejendomsdatarapporten fremgår afløbsforholdet: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand. De har videre henvist til, at klager godkendte salgsopstillingen den 6. december 2021, hvoraf kloakforholdet var beskrevet.

De indklagede har anført, at da de har henvist til BBR-meddelelsen, og da sælger ikke har haft bemærkninger til salgsopstillingen, har de ikke fundet anledning til at indhente yderligere oplysninger, herunder kloaktegninger. De har yderligere ikke indhentet kloaktegninger, da de må kunne gå ud fra, at BBR-meddelelsen, ejendomsdatarapporten og andre offentlige dokumenter er korrekte. De har anført, at der i den konkrete sag intet var, der tydede på, at kloakken ikke var separeret, og at de har overholdt deres undersøgelsespligt jf. lov om formidling af fast ejendom § 46.

De indklagede har videre anført, at de har rådgivet klager ved at sende salgsopstillingen til godkendelse hos klager, og derefter sætte frasen ind i købsaftalen. De gik ud fra, at sælger havde taget stilling dertil, eller havde haft indsigelser, såfremt han ikke var enig eller havde spørgsmål.

De indklagede har anført, at de ikke var bekendt med en eventuel problematik for så vidt angår en manglende kloakseparering. De har hertil henvist til, at det i BBR-meddelelsen og ejendomsdatarapporten fremgår, at afløbsforholdene er: "Separat kloakeret: spildevand + tag- og overfladevand."

De indklagede har videre anført, at notatet i BBR-meddelelsen, hvor det fremgår at *"Ejendommen har været fælleskloakeret. Det er grundejers ansvar at sikre sig, at ejendommens afløbssystem nu er separeret"* ikke er et ualmindeligt notat på BBR-meddelelser i [by 1] Kommune, og at der derfor ikke har været noget i denne sag, som har indikeret, at alt ikke var som det skulle være.

De indklagede har anført, at der ikke gives en garanti i købsaftalen, og at de ikke har skærpet klagers ansvar, da det, jf. BBR-meddelelsen, allerede var klagers ansvar, at ejendommen er separeret. De indklagede har henvist til, at notatlinien ifølge kommunen er skrevet på ca. 3.500 ejendomme i [by 1], og at det derfor ikke er en usædvanlig frase.

De indklagede har oplyst, at klager har ejet ejendommen siden 2007. De har videre henvist til e-mailen fra kommunen, hvoraf det fremgår at notatlinien blev indsat i ejendommens BBR-meddelelse i 2015, og har hertil anført, at notatlinien derfor har stået på ejendommens BBR-meddelelse i 7 år af klagers ejerperiode. De indklagede har anført, at de fortsat er af den opfattelse, at klager har været bekendt med indeståelsen (både i BBR-meddelelsen og købsaftalen).

De indklagede har henvist til en dom fra Vestre Landsret (BS27056/2019 VLR), hvoraf det fremgår, at det altid er ejers ansvar, at kloakken er separeret og fungerer, da dette er en funktionsmangel. Efter salget af ejendommen viste det sig, at kloakken ikke var separeret, og der havde ikke stået noget herom i BBR-meddelelsen eller ejendomsdatarapporten. Landsretten vurderede, at sælger af ejendommen var erstatningspligtig. I den konkrete sag var der endda tale om, at ejendommen tilhørte et dødsbo, hvorfor der var indsat en ansvarsfraskrivelse i forhold til ejendommens kloakforhold.

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.

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 af handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditionsmæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen. Det er således ejendomsmæglerens pligt at påse, f.eks. at ejendommens fysiske forhold er i overensstemmelse med ejendommens tilladelser og tegninger.

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 det af ejendomsdatarapporten fremgik, at kloakken var separeret, at den samme oplysning fremgik af BBR-meddelelsen, at der samtidig af BBR-meddelelsen fremgik en notatlinie om, at der tidligere var fælleskloak, og at det var grundejers ansvar at sikre sig, at ejendommens afløbssystem var separeret. Nævnet lægger videre til grund, at notatlinien var indskrevet af [by 1] Kommune i 2015, og at klager havde ejet ejendommen siden 2007.

Herefter finder nævnet, at indklagede ikke - ved indsættelse af vilkåret i købsaftalens pkt. 11 og ved ikke at have foretaget yderligere undersøgelser i forhold til, hvorvidt ejendommen var kloaksepareret – har overtrådt god ejendomsmæglerskik. Nævnet har herved lagt vægt på, at klager allerede på baggrund af notatlinien i BBR-meddelelsen var ansvarlig for, at ejendommen var kloaksepareret, og at der derudover ikke er forhold, der gør, at de indklagede burde have indset, at oplysningerne i BBRmeddelelsen og ejendomsdatarapporten ikke var korrekte.

Nævnet bemærker dog, at når man som ejendomsmægler vælger at indsætte et vilkår i en købsaftales pkt. 11, som i nærværende sag, bør man som ejendomsmægler som udgangspunkt rådgive sælger om vilkåret, og at en manglende rådgivning i sig selv kan anses som en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. I denne sag er det dog uklart, hvad der blev drøftet mellem parterne om, hvorvidt kloakken på ejendommen var separeret. På baggrund heraf afstår nævnet fra at tage yderligere stilling til denne del af sagen.

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

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 CC I/S frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede CC 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