

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 738 - 23/12056

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 14. oktober 2023 har AA indbragt 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 at have givet vildledende oplysninger om prisen for det inventar, der indgik i handlen.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomhed CC A/S havde ejendommen beliggende [vej 1] xx, [by 1], xxxx [by 2] i formidling.

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

Af salgsoptilling dateret 12. september 2023 var ejendommen udbudt til 5.195.000 kr. Dertil fremgik følgende vedrørende tilbehør:

"... Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte mrk. Silverline centralsug 2022, kogeplade mrk. Siemens 2022, indbygningsovn mrk. Siemens 2022, køle-/fryseskab mrk. Siemens 2022, opvaskemaskine mrk. Miele 2022.

Medfølger IKKE, men kan tilkøbes: Quooker Fusion (kogende, afkølet, afkølet med brus, koldt og varmt), Garant fardiner og skinner, vaskemaskine og tørrerumbler mrk. Miele 2022..."

Den 13. september 2023 bød klager 4.975.000 kr. for ejendommen. Der pågik herefter forhandlinger.

Ved SMS af 15. september 2023 oplyste indklagede blandt andet følgende:

"... Sælger har drøftet det og vendt tilbage.

Boligen er færdig og indflytningsklar og har nogle gode og kvalitetsbevidste tilvalg herunder:

Quooker med mange funktioner 34000

Miele vaskemaskine Tt og opvaskemaskine 60000

Skabe integreret fra gulv til loft 35000 (x Ikea skabe)

Fliser på p-plads 2. 10000

Garant gardiner 75.000

Og en samlet værdi på 214000

Man vil helt klart have egne præferencer men det hele er på plads er stilrent og man kan flytte lige ind og slipper for at skulle tage stilling og bruge tid.

[...]

Sælger foreslår derfor disse to muligheder

1. Med skabe, vaskemaskine og tørretumbler, gardiner og quooker – udbudsprisen 5.195.000

2. Uden vaskemaskine, tørretumbler, gardiner og Quooker – 5.125.000..."

Klager kom herefter med et modbud pålydende 5.135.000 kr. inklusiv skabe, vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, gardiner og Quooker. Klager henviste samtidig til, at ligende ejendomme på vejen var solgt for 4.800.000 kr.

Klager fremsendte herefter en SMS, hvoraf det fremgik, at deres sidste bud var 5.150.000 kr. inklusiv inventar. Sælger accepterede tilbuddet, hvorefter der den 26. september 2023 blev indgået en købsaftale.

Af den til købsaftalen vedlagte salgsoptilling fremgik blandt andet følgende vedrørende tilbehør:

"... Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte mrk. Silverline centralsug 2022, kogeplade mrk. Siemens 2022, indbygningsovn mrk. Siemens 2022, køle-/fryseskab mrk. Siemens 2022, opvaskemaskine mrk. Miele 2022, vaskemaskine mrk. Miele 2022, tørretumbler mrk. Miele 2022 og Quooker Fusion (kogende, afkølet, afkølet med brus, koldt og varmt)..."

Af e-mail fra indklagede til klagers rådgiver dateret 3. oktober 2023 fremgik blandt andet følgende:

"... Jeg har nu haft mulighed for at gennemgå din godkendelses skrivelse og vi har følgende svar

[...]

1. Samtlige garantier og kvitteringer for de hårde hvidevarer bedes fremsendt. Dokumenterne må ikke give anledning til bemærkninger.

Ad. 2; Kvittering for hårde hvidevarer og gardiner er vedhæftet...

Af faktura fra punkt 1 dateret 17. marts 2022 fremgik følgende:

G7360SCVI	MIELE G7360SCVI INT, OPVASKEMA	9700	22.03	13999,00	1	13.999,00
	Rabat F BC					-2.743,00
TWF760WPND	MIELE TWF760WP NDS LW 8KG TØRR	9700	22.03	9899,00	1	9.899,00
	Rabat F BC					-1.000,00
WWI860WCSNDS	MIELE WWI860 WCS NDS 9KG VASKE	9700	22.03	12845,00	1	12.845,00
	Rabat F BC					-3.000,00
DELIVERY	KANTSTENSLEVERING	9700	22.03	198,00	1	198,00
	Sum Rabat 6.743,00					
TOTAL (Inkl. moms DKK 6.039,60)				DKK		30.198,00

Af faktura dateret 23. maj 2022 fra Garant for køb af gardiner fremgik det, at der var købt gardiner for 43.000 kr.

Af udateret e-mail fra indklagede til klagers rådgiver fremgik følgende:

”... Tak for din mail som sælger nu har haft lejlighed til at overveje og sælger har flg. Bemærkninger

Ejendommen var udbudt til 5.195.000 eks gardiner og Quooker og Miele produkterne, ejendommen er nu handlet til 5.150.000 inklusive det samme. Kvitteringerne er ikke nødvendigvis udtryk for den reelle værdi og der er brugt megen tid på at forhandle gode rabatter fra sælgers side på både gardiner, skab og hårde hvidevarer. Installation af de hårde hvidevarer fra Miele er hellere ikke medtaget på regningen fra punkt. 1, og har også en værdi som ikke er medtaget.

Sælger har ikke kvitteringen for Quooker med installation, men har oplyst at det kostet ca. 34.000, til info kan man se på Quookers hjemmeside hvad en fusions Square model i rusfrit stå med kold vand og brus koster, og de har informeret om at det var en svær opgave at få den monteret og derfor kostet dette også ret meget. ...

Øvrige hårde hvidevarer er en del af projektkøbet den gang sælger erhvervet boligen og der foreligger ikke kvitteringer på dette. Som ved andre projektopførelser er disse normalt købt af entreprenør med storkunde rabat og igen henvises der til at værdien på papiret ikke nødvendigvis udtryk for den reelle værdi. Alle hårde hvidevarer er tilmeldt garanti og dette vil blive overbragt til køber ved overtagelse som sædvanligt.

I øvrigt har sælger fået anlagt 1 ekstra parkeringsplads, fliserne koster ca. 10.000 og arbejdslønnen var ikke medtaget i det beløb jeg fik oplyst og fremsendte på sms.

Derudover er der plantet ekstra bøgehæk til en værdi af ca. 5.000 kr. og der er lagt en gardenia siveslange under hækken som ikke er værdi sat og som medfølger

Låse i hoveddør og skur og postkasse er også skiftet så man kan benytte samme nøgle til det hele hvilket hellere ikke er prisfastsat.

Der er forberedt til opladning af elbil med et kabel, der løber fra skuret ind i teknikrummet, så det eneste der udstår for opladning, er reelt kun installation i tavlen og opsætning af lader i carporten, anslået værdi 15.000 kr.

*Det kan være svært at opnå godt internet i stueetagen fordi internetinstallationen befinder sig på 1. sal. Og sælger har derfor også bekostet anordning til godt internet i stueetagen som ej heller er prisfastsat
Ståltreoler i carport samt skovl og kost er også noget som køber får med og som hellere ikke er prisfastsat.*

Sælger har givet et nedslag i købesummen på 45.000 kr. derudover har køber har fået de ekstra tilkøbte ejendele + ovennævnte med i den aftalte pris. Ejendommen er et nyere opført rækkehus med carport og en ekstra parkeringsplads og med rigtig mange gode kvalitets tilvalg som kommer køber til gode og er indflytningsklart , hvorfor sælger ikke er indstillet på drøfte dette yderligere da de har været meget imødekommende.

Vi ser frem til at høre fra jer...”

Den 10. oktober 2023 meddelte klagers rådgiver endelig handel.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har givet vildledende oplysninger om prisen på det inventar, der var inkluderet i handlen, at han i forbindelse med forhandling af prisen for ejendommen fik oplyst, at gardiner, tørretumbler, vaskemaskine, opvaskemaskine og quooker havde en nypris på 169.000 kr., og at det var stort set ubrugt. Han har efterfølgende konstateret, at den faktiske købspris for ovenstående var 99.987 kr.

Han har anført, at han ved kontakt til indklagede omkring ovenstående fik oplyst, at de fremlagte priser ikke afspejlede de faktiske priser, men snarere den tid og indsats sælger havde investeret i at finde og købe disse produkter. På trods af den tilsyneladende bevidste vildledning valgte klager at afstå fra at benytte sit advokatforbehold, og handlen blev gennemført. Klager har anført, at dette skyldtes, at han var bekymret for, at sælger og indklagede var på samme side i forhold til de vildledende prisoplysninger, og at sælger derfor kunne finde på at trække sig fra handlen.

Han har hertil anført, at prisen for ovenstående hvidevarer mm. var en afgørende del af prisforhandlingen, og at han er blevet vildledt på en måde, der har medført en betydelig økonomisk ulempe for ham.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at handlen er gennemført ved et almindeligt salgsforløb, at ejendommen var udbudt til 5.195.000 kr. og at det af den oprindelige salgsoptilling var anført, at vaskemaskine, tørretumbler, quooker og gardiner ikke medfulgte.

Indklagede har anført, at der var lange forhandlinger, hvor klager bød væsentligt under salgsprisen, samt at klager krævede, at sælgers designermøbler skulle indgå i handlen, såfremt de skulle nærme sig udbudsprisen. Under forhandlingerne var hun løbende i kontakt med sælger omkring hvad løsøret var værd for dem, hvad de ville imødekomme overfor klager, hvilke tilkøb de havde haft, og hvad sælger nogenlunde huskede løsørets værdi var.

Indklagede har anført, at klager var meget fokuseret på værdien af alle tilvalg, herunder gardiner mv., men at sælger umiddelbart ikke kunne huske de helt præcise tal, og at sælger derfor gav indklagede anslåede beløb for, hvilken værdi sælger mente løsøret repræsenterede.

Indklagede har anført, at sælger oplyste, at de havde fået meget store rabatter på gardiner, og at det havde været kompliceret og dyrt at få installeret Quooker. Dertil oplyste sælger, at de havde haft alt arbejdet med at vælge, købe, forhandle rabatter og få det installeret, og at prisen på fakturaen ikke afspejlede den værdi, som sælger mente tilkøbene tilførte ejendommen.

Indklagede har anført, at da købsaftalen var underskrevet, ønskede klagers rådgiver at få tilsendt kvitteringer for løsøret og eventuelle udgifter til installation mv. Der blev endvidere fremsat forbehold om, at kvitteringerne ikke måtte give anledning til bemærkninger. De kvitteringer, som sælger kunne fremskaffe, blev herefter sendt til klagers rådgiver, med forklaring om, at det var fakturaer på den endelige købspris, og at det ikke nødvendigvis afspejlede den samlede værdi på produkterne, da rabatter, fragt og installationer ikke vises på en faktura.

Efter modtagelse meddelte klagers rådgiver endelig handel.

Indklagede har anført, at klager havde frie hænder i forhold til at tilkøbe løsøret, og at klager havde mulighed for selv at lade handlen bortfalde, hvis han ikke ønskede at gennemføre den på baggrund af de fremsendte kvitteringer og oplysninger omkring løsøret.

Indklagede har slutteligt anført, at hun igennem hele forløbet har handlet i overensstemmelse 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.

Nævnet lægger til grund, at indklagede i forbindelse med forhandling om pris for ejendommen videreformidlede de af sælger givne oplysninger omkring værdien af det løsøre, der skulle indgå i handlen til klager, og at klager under forhandlingen fremkom med et bud for ejendommen pålydende 5.150.000 kr. Nævnet lægger endvidere til grund, at klager efterfølgende fik tilsendt fakturaer for dele af aktiverne, hvorefter klagers rådgiver godkendte handlen.

Som sagen herudover er fremlagt for nævnet, har parterne alene gengivet deres respektive opfattelser af forløbet. Der er således tale om påstand mod påstand, herunder i forhold til om indklagede bevidst har givet vildledende oplysninger om løsørets værdi. 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 for påstanden. Det er klager, der som den anklagende part besidder pligten til at føre tilstrækkeligt bevis for, at indklagede bevidst gav vildledende oplysninger omkring løsørets værdi.

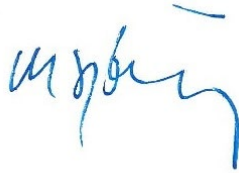
Nævnet finder ikke, at klager har fremlagt tilstrækkeligt dokumenterede beviser herfor, hvorfor han ikke har løftet denne bevisbyrde. Af denne grund er der derfor ikke handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., eller god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf frifindes den indklagede ejendomsmægler BB.

THI BESTEMMES

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. 7.

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