

Den 25. september 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 776 - 24/03657

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden 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 9. april 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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, 25, 47 og god ejendomsmæglerskik ved at have solgt ejerlejligheden med et ugyldigt energimærke.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde lejligheden beliggende [vej 1], [by 1] til salg, som klager erhvervede ved købsaftale dateret den 18. februar 2020.

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

Det fremgår af købsaftalen, at ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og at køber har fået udleveret gyldig energimærkning.

Af BBR-meddelelse af den 24. januar 2020, som var vedlagt købsaftalen, fremgik følgende:

”Oplysninger om ejerlejlighed

Tinglyst areal fra [matrikelnr. 1]

[ejerlejlighed 1] del af [moderejendomsnr. 1]

Adresse: [vej 1], [by 1]

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Samlet areal 126 m² Egentlig beboelseslejlighed (boligenhed med eget køkken)

[...]

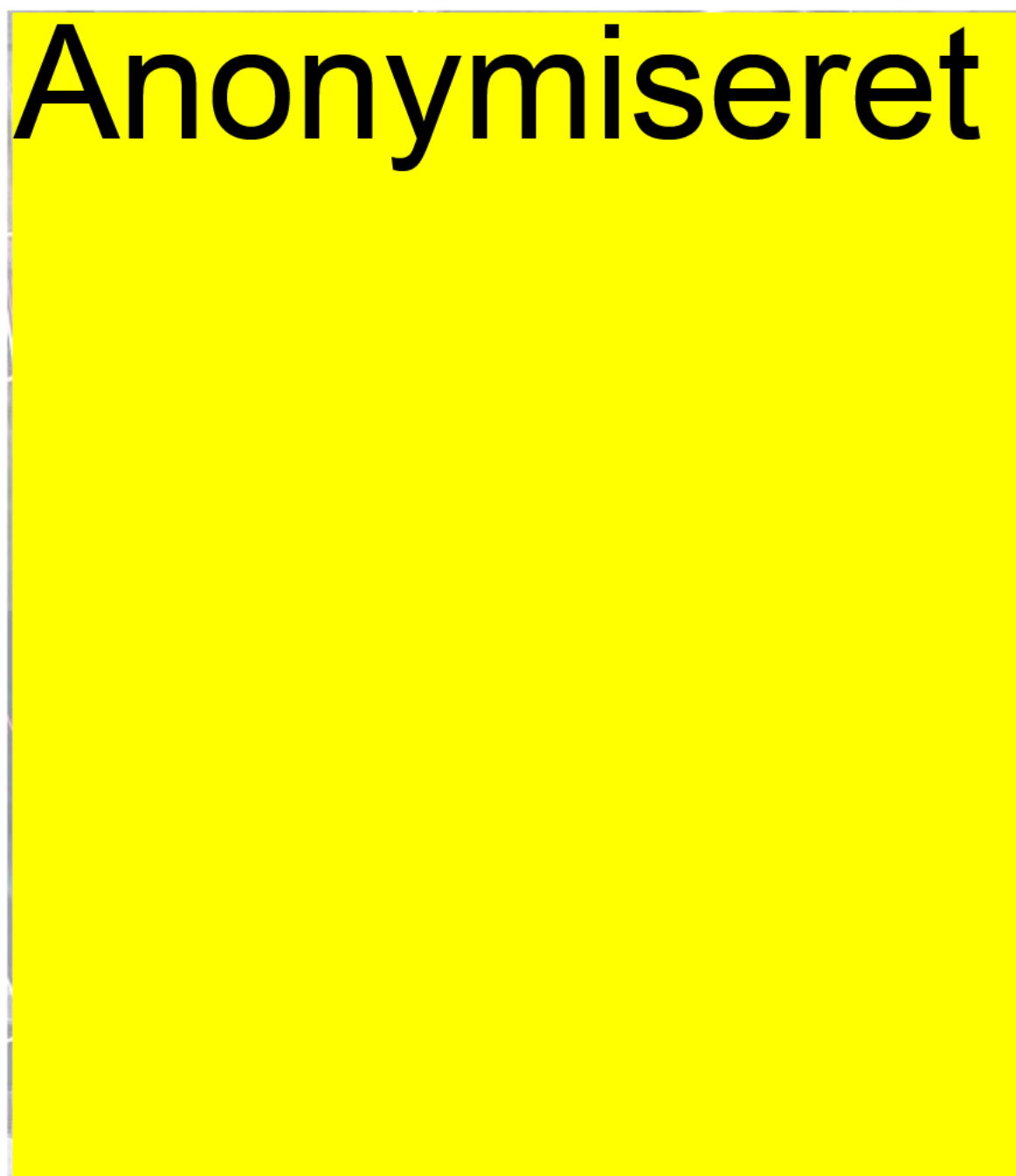
[bygning 1]

Adresse: [vej 2], [by 1]

Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik, værksted o.lign.) (Bygningens anvendelse: 220).

[...]"

Følgende billede fremgik ligeledes af BBR-meddelelsen:



Af energimærkningen der er udarbejdet den 16. juli 2012, og som ligeledes var vedlagt købsaftalen, fremgår det, at energimærkningen er udarbejdet for ejendommen beliggende [vej 3]:

Energimærkning

SIDE 1 AF 10



Energimærkning for følgende ejendom:

Adresse:

Postnr./by:

BBR-nr.:

Energimærkning nr.:

Gyldigt 7 år fra:

Energikonsulent:

Programversion:

Anonymiseret

Firma: Anonymiseret

Anonymiseret

Energimærkning oplyser om ejendommens energiforbrug og om muligheder for at reducere forbruget. Mærkningen er lovpligtig og skal udføres af et certificeret firma eller en beskikket energikonsulent.

Der fremgik herudover følgende:

"Energikonsulentens konklusion og kommentarer

Bygningen, energimærket omfatter, er jf. BBR meddelelsen registreret som bygning til erhvervsmæssig produktion og er opført i hhv. 1905 og 1947 med ombygning/renovering indenfor de sidste år."

[...]

"Bygningsbeskrivelse

- *Opførelsesår:* 1905
- *År for væsentlig renovering:* 2011
- *Varme:* Fjernvarme
- *Supplerende opvarmning:* Ingen
- *Boligareal ifølge BBR:* 360 m²
- *Erhvervsareal ifølge BBR:* 342 m²
- *Opvarmet areal:* 702 m²
- *Anvendelse ifølge BBR:* Parcelhus
- *Kommentar til BBR-oplysninger:"*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at lejligheden er solgt med falsk energimærkning og energirapport.

Lejlighedens bygning kan ikke energimærkes, idet 60 % af bygningen som følge af en bestemmelse i lokalplanen har anvendelseskode som værksted. Til trods herfor har indklagede solgt lejligheden til klager med energimærkning og –rapport. Klager opdagede imidlertid i forbindelse med hendes eget salg af lejligheden, at dataene fra disse rapporter tilhører en anden bygning – [vej 3], som ligger på samme matrikel, men ikke [vej 2], som er den bygning, lejligheden ligger i.

Da klager selv skulle sælge lejligheden, kunne hun ikke få energimærkning, og hun kunne derfor ikke leve op til kravet herom. Det lykkedes klager at få Energistyrelsen ind over sagen, som konkluderede, at klager var undtaget fra kravet.

Klager har oplyst, at [kommune 1] har bekræftet, at bygningen havde status af værksted i 2012, da rapporten blev udarbejdet, og energimærkningen på daværende tidspunkt var dermed heller ikke mulig.

Klager har anført, at det virker som et forsøg på omgåelse af reglerne for energimærkning, når energikonsulenten har valgt at nævne det fulde areal for både [vej 2] og [vej 3] i energimærkningen.

Klager har endelig anført, at indklagede burde have reageret på, at energirapporten og energimærket ikke omhandler moderejendommen, som den solgte lejlighed er en del af, men derimod en separat bygning med en anden adresse.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at de har udleveret det energimærke, der var registreret på moderejendommen. De kontrollerede i den forbindelse, at energimærket omfattede alle moderejendommens bygninger, hvilket skete ved en sammenholdelse af ejendommens BBR-ejermeddelelse med energimærkets oplysninger på side 3 (energikonsulentens konklusion og kommentarer) og side 8 (bygningsbeskrivelse).

Det er uden for en ejendomsmæglers kompetencer og forpligtelser at kontrollere, om energikonsulenten har udarbejdet energimærket i overensstemmelse med de regler og retningslinjer, som denne er underlagt.

Indklagede har bestridt, at de har forsøgt eller har haft til formål at omgå energimærkningsreglerne. De har indhentet det energimærke der på boligejer.dk var registreret på den ejendom, som de havde til opdrag at sælge, og derefter kontrollerede de, at energimærket omfattede det samlede areal i ejerforeningen.

Indklagede har på den baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at udlevere energimærket til klager i forbindelse med hendes køb af lejligheden.

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 samt bilagene hertil indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens

efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen.

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 uoverenstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har indhentet oplysninger fra hjemmesiden boligejer.dk, hvoraf det fremgår, at energimærkningen, som var vedlagt som bilag til købsaftalen, fremgik under adressen "[vej 2], [by 1]". Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har ligeledes indhentet BBR-oplysninger for moderejendommen beliggende [vej 2], [by 1]. Det fremgår af disse oplysninger, at [vej 2] er opført i 1947 og består af i alt 250 m² boligareal og 342 m² erhvervsareal, og at [vej 3], [by 1], er opført i 1905 og består af i alt 110 m². Det samlede areal for [vej 3] og [vej 2], [by 1], er således 702 m², og det er derfor nærliggende at tro, at energimærkningen, som både omtaler bygninger fra 1905 og 1947, og som omtaler et samlet areal på 702 m², både er gældende for [vej 2] og [vej 3].

Nævnet lægger herefter til grund, at energimærkningen (nr. 100275191 af den 16. juli 2012), som var vedlagt som bilag til købsaftalen, fremgik af www.boligejer.dk under adressen "[vej 2], [by 1]". Nævnet lægger ligeledes til grund, at der af energimærkningens første side fremgik adressen "[vej 3], [by 1]", at der i energimærkningens side tre fremgik oplysninger om, at bygningen er opført i "hhv. 1905 og 1948", og at der i energimærkningens side otte fremgik oplysninger om, at bygningen er opført i 1905, at der er 360 m² boligareal samt 342 m² erhvervsareal (i alt 702 m²).

Såfremt det er korrekt, at kravet om energimærkningen var undtaget for den pågældende type ejendom, og at energimærkningen af den 16. juli 2012 dermed ikke er gyldig, finder nævnet, at dette ikke er et forhold, som det kan forventes, at en ejendomsmægler konstaterer. En ejendomsmægler er ikke fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og må derfor som udgangspunkt kunne regne med, at energimærkningen, som er udarbejdet af en energikonsulent, er udarbejdet efter gældende regler og retningslinjer.

Nævnet finder imidlertid, at det burde have skærpet indklagede ejendomsmæglers opmærksomhed, at ejendommen tydeligt fremstod indrettet til forskelligt formål, idet der er tale om en bygning, hvor størstedelen udgøres af et værksted og resten beboelse, ligesom der på energimærkningens første side fremgik adressen "[vej 3], [by 1]", hvilket kun er en del af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler burde have henledt sælger og købers opmærksomhed herpå, og eventuelt have taget et forbehold herfor, så parterne selv kunne undersøge forholdet nærmere.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmægleretik. Som følge heraf tildes indklagede ejendomsmægler en advarsel.

Det bemærkes, at Disciplinærnævnet ikke har forholdt sig til lovligheden eller gyldigheden af det udarbejdede energimærke, da det er uden for nævnets kompetenceområde. Sådanne klager kan i stedet indbringes for Energistyrelsen.

Der er ligeledes 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 ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 5.

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