

Den 27. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 785 – 24/05370

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 29. maj 2024 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 ikke at have opfyldt sin oplysnings- og undersøgelsespligt i forbindelse med en ejendomshandel.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomhed CC ApS havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling.

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

Ved købsaftale dateret 21. juni 2022 købte klager ejendommen med overtagelse den 15. august 2022. Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

” ... 5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen:

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1 (huseftersynsordningen), som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser vedr. bygningens fysiske forhold gældende overfor sælger,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport

Udarbejdet den 12.04.2022 af...

Elinstallationsrapport

Udarbejdet den 13.04.2022 af...

[...]

at køber af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med,

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningens el-, varme-, ventilation-, eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentlige forskrifter,

at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapport,

at køber dog vil kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for iht. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1. Det er bl.a. forhold, som strider mod en servitur eller offentligretlig forskrift (på nær el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer), forhold som sælger har ydet garanti for eller hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt...

[...]

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

Om ny vurderings og beskatningsaftale

Som anført i salgsopstillingen pågår en ændring af boligskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen. Oplysninger i salgsopstillingen, herunder ejerudgifter er oplyst med baggrund i den seneste vurdering og aktuelle beskatning. Køber må forvente ændringer i den fremtidige ejendomsværdiskat og ejendomsskat som følge heraf.

Eventuelle ændringer af ejendommen eller grunden kan udløse nyt beskatningsgrundlag, og kan have betydning for købers skattebetaling.

For ekere af ejendommen, der iht. Nye vurderinger når disse foreligger, har betalt for meget i skat i årene 2011 og frem, vil der kunne ske tilbagebetaling. Såfremt den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen måtte medføre, at køber bliver tilbagebetalt tidligere ejeres for høje skattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere.

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer pr. år, indfryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysningsordning. Det samlede års grundskyldsbetaling i skatteåret, hvor overtagelsen finder sted, inkl. eventuel indfrosset stigning for pågældende skatteår, fordeles mellem parterne over

refusionsopgørelsen. Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode. Kvittering for betaling af indefrosne ejendomsskatter fremsendes til køber/købers rådgiver snarest muligt efter betaling. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil kvittering for betaling foreligger.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring herunder stigning ift. det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende...”

Som bilag til købsaftalen var salgsopstilling dateret 21. juni 2022. Heraf fremgik blandt andet følgende:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Anonymiseret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 43.000

I form af: Anden hæftelse- Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

[...]

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Anonymiseret via G/F

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen er tegnet igennem grundejerforeningen.

[...]

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

[...]

Gæld udenfor købesummen:

Der betales til et fælleslån som er optaget i forbindelse med tag-renovering, som køber overtager ejendommens restgæld på.

Af administratorbesvarelse dateret 22. marts 2022 – som var vedlagt som et bilag til købsaftalen – fremgik blandt andet følgende:

” ...

BOLIGEN

...

Fordelingstal/m2 96,30/23.937,30

BETALING AF MEDLEMSKONTINGENT M.V.

Medlemskontingent m.v. betales kvartalsvis, således:

Kontingent kr. [kontingent]

Fælleslån kr. [fælleslån]

Kabel TV kr. 741,21

I alt kr. 2.907,23

[...]

FORSIKRINGSFORHOLD

G/F [grundejerforening 1] benytter DD [forsikringsselskab] ApS, som forsikringsmægler.

Bygningsforsikring er tegnet i EE [forsikringsselskab].

Vedlagt følger kopi af policen, hvoraf forsikringens nøjagtige dækningsomfang fremgår.

[...]

FÆLLESLÅN

Grundejerforeningen optog i 2012 et fælleslån i [bank 1] til en tagrenovering. Lånet blev i 2019 omlagt til [bank 2] til et annuitetslån med en hovedstol på kr. 4.601.000,- med variabel rente på pt. 2,65% pr. år. Lånet udløber i 2035.

Ejer deltager i fælleslånet i grundejerforeningen såfremt betaling til fælleslånet fremgår af specifikationen på opkrævning af kontingent m.v. længere oppe i denne besvarelse.

Der henvises til vedtægtens §5 i henhold til hæftelse for lånet.

Den enkelte ejer har mulighed for at indfri sin andel af fælleslånet til udgangen af hvert kvartal. Foruden gebyr til administrator for håndtering af delindfrielsen, så opkræver [bank 2] gebyr herfor. Anmodning om delindfrielsen af fælleslånet skal ske skriftligt til administrator senest 1 måned før kvartalets udløb..."

Endvidere var forsikringsvilkår for bygningsforsikringen vedlagt som bilag til købsaftalen.

Ved skrivelse af 31. januar 2023 fra ejendommens administrator til klager fremgik følgende:

"...Grundejerforeningens samlede fordelingstal er 23.937,30 og lånedeltagernes andel udgør 10.374,10.

Renteudgifterne til fordeling for året 2022 udgør kr. 83.901,55 og restgælden pr. 31.12.2022 udgør kr. 3.209.128,33.

Fordelingstal	Rentefradrag 2022	Restgæld pr. 31.12.2022
----------------------	--------------------------	--------------------------------

[...]

96,30	kr.	778,84	kr.	28.118,59
-------	-----	--------	-----	-----------

[...]

Ejere, som ikke har ejet ejerlejligheden i hele året, kan kun medtage renteudgiften for den respektive ejerperiode ejer har haft. Ejeren bærer selv ansvaret for, at opføre sin del af renteudgiften for ejerperioden.

Den enkelte ejer skal selv sørge for at indberette renteudgiften til SKAT.

Til orientering kan oplyses, at fordelingstallet for ovennævnte lejlighed er: 96,30..."

Ved e-mail af 15. august 2022 videresendte klagers køberrådgiver refusionsopgørelse dateret 15. august 2022 til klager. Klagers rådgiver oplyste, at hun havde gennemgået opgørelsen, og at hun kunne godkende denne. Hun spurgte ind til, om klager ligeledes kunne godkende opgørelsen.

Hertil svarede klager følgende:

"... Jeg kan IKKE godkende refusionsopgørelsen i foreliggende form.

Forhold #1A

Ved nøgleoverdragelse i går søndag 14.08-2022, viste det sig, at der var en ulovlig elinstallation på stuevæg, som havde været skjult bagved sælgers reol.

Sælger indvilligede mundtligt i at dække udgiften til at få gjort forholdet lovligt i ejendomsmæglers påhør og vi aftalte at jeg skulle kontakte en elinstallatør for at få påsat en stikkontakt for at lovliggøre forholdet og at udgiften hertil skulle refunderes over refusionsopgørelsen.

Jeg har dd. har elektriker ude og fået opsat stikkontakt. Jeg afventer faktura og sender faktura og kvittering for betaling, så snart det foreligger.

Forhold #1B

Herudover har jeg i dag ved besigtigelse med elinstallatør opdaget, at der inde i skuret er en stikkontakt, som ikke er med lovpligtig jordforbindelse (udendørs el-installationer skal være med jordforbindelse). Det står i tilstandsrapporten, at skuret kunne ikke besigtiges pga opmagasinering. Man må formode at sælger har været klar over at denne kontakt ikke har levet op til gældende regler, men har ikke oplyst det selvstændigt.

Er det efter din vurdering en mulighed at kunne have en berettiget forventning til at sælger er forpligtet til at refundere udgift til lovliggørelse af denne på baggrund af tilbud fra el-installatør på opgævn?

Forhold #2

Det har vist sig i dag, at komfur i køkkenet ikke har et håndtag til at åbne ovnen. Det er et komfur med keramisk kogeplade + ovn. Komfuret er således ikke funktionsdygtig idet der er risiko for at brænde sig på en flere hundrede grader varm ovenforside. Jeg er helt med på, at jeg ikke har købt et hus med nye hårde-hvidevarer, men et manglende håndtag til at åbne en ovn vurderer jeg at jeg kan have en berettiget forventning til følger med en funktionsdygtig ovn. Jeg ønsker derfor at det betragtes som en mangel som sælger udbedrer / reparerer, at komfuret udskiftes eller at sælger refunderer udgiften til et tilsvarende.

Jeg sender et foto til ejendomsmægler senere i dag for at give besked om forholdet. Så afventer jeg om tilbagemelding om sælger vil betale for reparation eller udskiftning af komfur..."

Ved e-mail af 15. august 2022 skrev klager følgende til indklagede:

"... Jeg har ved afprøvning af hårde hvidevarer, som vi talte om i går, opdaget at der faktisk mangler et håndtag på forsiden af ovnlågen på komfuret i køkkenet.

Komfur i køkken

Det har vist sig i dag, at komfuret i køkkenet ikke har et håndtag til at åbne ovnlågen. Det er et komfur med keramisk kogeplade+ovn. Der er således risiko for at brænde sig på en flere hundrede grader varm ovnlåge i forsøget på at åbne ovnen uden håndtag. Jeg er helt med på, at jeg ikke har købt et hus med nye hårde-hvidevarer, men jeg vurderer, at jeg kan have

en berettiget forventning til at der følger et håndtag til ovenlågen med en funktionsdygtig ovn, selvom den er brugt. Jeg er derfor af den mening, at det må betragtes som en håd hvidevare, som ikke kan betragtes som funktionsdygtig i den afleverede stand og skriver derfor for at bede om, at sælger udbedrer / reparerer ovenlåge, at komfuret udskiftes eller at sælger refunderer udgiften til et tilsvarende.

Jeg har i øvrigt fået udbedret den ulovlige el-installation i stuen ved el-installatør i dag med montering af en stikkontakt, som det blev aftalt i går i forbindelse med overdragelsen. Jeg fremsender faktura og kvittering for betaling så snart jeg har det klar til brug for refusionsopgørelsen...

Hertil svarede indklagede:

"... Det er jeg ked af at høre.

Jeg vil foreslå, at du tager situationen med din køberrådgiver, så du får klarlagt mulighederne.

Det er ikke for at skyde ansavret væk eller gøre en sag ud af tingene, men det vil være fint at samle tingene (kontakt i stue og ovn) i samme omgang.

Vil det være ok?..."

I september 2022 indhentede klager tilbud på udskiftning af ovenlysvinduer og altandør. Hvorefter hun den 21. september 2022 anmeldte skader på ovenlysvinduer og altandør til sin ejerskifteforsikring.

Af skrivelse af 10. januar 2023 fra klagers køberrådgiver til sælger af ejendommen fremgik følgende:

"... Jeg retter henvendelse til jer på vegne af min klient, AA, idet hun efter overtagelsen af ejendommen beliggende [adresse 1], har konstateret en række fejl og mangler, som hun ikke er blevet gjort opmærksom på i forbindelse med købet af ejendommen.

Jeg har nedenfor kort redegjort for manglerne, herunder min klients stillingtagen til de respektive punkter.

Min klient blev efter overtagelsen af ejendommen bekendt med en række forhold, som hun efterfølgende fik undersøgt af en tømrer.

Allerede ved nøgleoverdragelse, den 14. august 2022, konstaterede min klient, at man kunne se ud igennem ovenlysvinduernes vinduesramme.

Første gang det regnede efter overtagelsen, natten mellem den 27. og 28. august 2022, konstaterede min klient, at det regnede ind ad det lukkede ovenlysvindue. Dette skete flere gange ved efterfølgende regnskyl.

Min klient konstaterede herefter, at der var tegn på tidligere vandindtrængning, idet der kunne ses lettere opsvulmning af vindueskarmplade, hvilket er malet over.

Ved besigtigelse den 12. september 2022, at tømrer FF, viste det sig at ingen af vinduerne kunne åbnes manuelt, og derfor kunne det ikke undersøges om de kunne repareres.

Der er foretaget konstruktive ændringer i form af objektiv fjernelse af mekanisk håndtag til åbning af vinduer samt overmaling af åbningsmekanisme.

Det vurderes på den baggrund, at tømreren, at en total udskiftning af begge vinduer vil være nødvendigt, for at vinduerne er funktionsdygtige og tætte. Tilbud på udbedring vedlægges som bilag 1.

Den 13. september 2022, konstaterede min klient, at der ligeledes kom vand ind ad altandøren til den franske altan på soveværelset.

Her konstateredes det, at der er skåret i vinduesrammen, og at lukkemekanismen er ændret vedrørende lukke-/vippeposition af altandøren.

På trods af min klients forsøg med at opsætte tætningsliste, er det ikke lykket at holde vandet ude.

Manglerne er blevet vurderet og kapitaliseret, og en udbedring vil beløbe sig til følgende:

<i>Udskiftning af ovenlysvinduer</i>	<i>kr.</i>	<i>45.000,00</i>
<i>Gardiner og diverse til vinduer</i>	<i>kr.</i>	<i>3.281,25</i>
<i>Udskiftning af altanfør</i>	<i>kr.</i>	<i>22.500,00</i>

Samlet ***kr. 70.781,25***

Der henvises i den forbindelse til bilag 1.

I forlængelse heraf kan jeg oplyse, at købet er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Skaden er deroft anmeldt til min klients ejerskifteforsikring, der har afvist at dække sakden.

Det er derfor min klients synspunkt, at i og med I ikke har oplyst om dette forhold i købsaftalen, at I ikke har overholdt jeres loyale oplysningspligt, og at I derved har handlet ansvarspådragende og således hæfter for manglerne.

Ad erstatning:

Idet I kendte eller som minimum burde have haft kendskab til manglerne på ovenlysvinduerne og altandøren, og ikke har oplyst min klient herom hverken mundtligt eller i købsaftalen, har I som sælger tilsidesat jeres loyale oplysningspligt.

I har således handlet ansvarspådragende, og er derved erstatningsansvarlige for det tab, som min klient vil lide i forbindelse med et eventuelt videresalg af ejendommen samt de omkostninger, som udbedringerne vil medføre.

Min klient ville naturligvis have krævet et afslag i købesummen, såfremt hun var bekendt med de ovenfor nævnte fejl og mangler på aftaletidspunktet.

På baggrund heraf, skal I således erstatte det tab, som min klient har lidt i forbindelse hermed.

Ad forholdsmæssigt afslag:

Selv i et tilfælde hvor I ikke måtte have haft handlet ansvarspådragende ved at tilsidesætte jeres loyale oplysningspligt, kan I ligeledes kan være ansvarlige men her på et objektivt grundlag.

Sammenfattende, har I således tilsidesat jeres loyale oplysningspligt, og har derfor handlet ansvarspådragende, idet I ikke har oplyst om manglerne på ovenlysvinduerne og altandøren. Disse forhold var således ikke min klient bekendt på købsaftaletidspunktet, og det kunne således ikke indgå i min klients bedømmelse af ejendommen.

Skulle det mod forventning lægges til grund, at I ikke har handlet ansvarspådragende, er I alligevel ansvarlige på et objektivt grundlag, jf. reglerne om forholdsmæssigt afslag.

Jeg skal således bede jer bekræfte, at I indbetaler 70.781,25 til min konto [bank 2]:...

Såfremt betaling ikke sker inden for 10 dage fra d.d., er jeg af min klient blevet instrueret i at udtage stævning i sagen og gøre erstatningskrav gældende, for det tab min klient har lidt og vil lide i forbindelse med den nødvendige udbedring og udskiftning af ovenlysvinduer og altanfør..."

Hertil svarede sælger af ejendommen den 12. januar 2023 følgende:

"...Vedlagt fremsendes til orientering kopi af vores brev til forsikringsselskabet, hvoraf det fremgår, at vi aldeles ikke er enige med AA. Hun har været velvidende eller burde være velvidende om forholdene ved selvsyn..."

Af det vedhæftede brev til forsikringsselskabet fremgik følgende:

"...Vi har den 10. januar modtaget et brev fra advokat GG, HH ApS på vegne af AA vedrørende hendes køb af ejendommen [adresse 1], jf. Vedlagte kopi.

Vi er stærkt uenige vedr. hendes udlægning af ovenlysvinduerne. Allerede ved hendes besigtigelse af ejendommen, bemærkede AA, at man kunne se lys igennem ovenlysvinduernes vinduesramme. Hertil svarede ejendomsmægler, BB, at det jo ikke var et nyt hus, hun købte. Således var hun vidende om dette forhold, men gjorde ikke yderligere. Vi har dog aldrig observeret, at det regnede igennem vinduerne. II, som er tidligere malermester, har malet vindueskarmen efter en utæt urtepotte. Vedr. håndtagene på vinduerne har der aldrig i vores tid været nogen, men man har alligevel kunnet åbne vinduerne (hvis man vil !!!!!). Håndtagene kan sagtens påmonteres igen, og der kan isættes nye tætningslister (det hører vel med til alm. vedligeholdelse), så der er således aldeles ikke nogen grund til at isætte helt nye vinduer og dermed nye gardiner. Hvis AA vil have nye vinduer, må hun selv isætte disse. Vedr. gardiner, har jeg da aldrig hørt, at sælger skal erstatte disse. Køber skla bare være glad, hvis man har efterlad nogen. Det er som sgt ikke et nyt hus, hun har købt.

Vedrørende altanføren er den ca. 8 år gammel, så den skal ikke fornys. Dog har vi haft noget vandindtrængen i meget kraftig regn og vi har derfor udskiftet tætningslisterne. Vi troede således, at problemet var løst. Men det kan en tømrer jo sagtens gøre, i stedet for at isætte en helt ny dør.

I øvrigt fik AA et afslag i købsprisen på 70.000 kr. og fik (ifølge ejendomsmægleren) et usædvanlig velholdt hus. Men mere vil åbenbart have mere!!!!..."

Ved e-mail dateret 17. januar 2023 svarede klagers køberrådgiver følgende:

"Jeg vil venligst og for god ordens skyld oplyse jer om, at JJ ApS ikke kan forholde sig til sagen som den foreligger. I forbindelse med jeres salg har I blot fremlagt tilbud fra JJ ApS som man som sælger er forpligtet til ved anvendelse af Huseftersynsordningen (tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikring). I er derfor ikke kunder hos JJ ApS i forbindelse med jeres salg. Min klient derimod har som køber tegnet en ejerskifteforsikring og vores brev skal ses som et påkrav til jer i forbindelse med konstaterede fejl og mangler.

Jeg skal venligst bede jer oplyse hvorvidt I kan erkende at der er fejl og mangler og hvorvidt I har i sinde at godtgøre min klient økonomisk.

Jeg vil anbefale jer at søge juridisk bistand i sagen..."

Ved e-mail dateret 17. januar 2023 skrev indklagede følgende til klagers køberrådgiver:

"... Jeg har netop modtaget de vedhæftede skrivelser, hvori der nu trues med en stævning på grund af påståede mangler.

En stævning er ude af proportioner, idet her er tale om et 'brugt' hus og sælgerne har netop handlet rigtigt ved at benytte huseftersynsordningen i forbindelse med handlen.

Desuden er der mange årsager til, at køber ikke har krav på forholdsmæssigt afslag eller anden erstatning fra sælger vedr. de påståede mangler.

Sælger fastholder, at de ikke handler i ond tro, som også skrevet til dig tidligere. De har altså ikke handlet culpøst.

Køber har mulighed for at benytte huseftersynsordningen og melde en eventuel skade til ejerskifteforsikringen, idet ordningen er tilbudt af sælger i forbindelse med handlen.

Vinduerne og altandøre er fungerende i forhold til deres alder, mens køber har i forbindelse med handlen fået et afslag på kr. 70.000 på grund af ejendommens stand, netop svarende til det påståede krav fra køber.

Samtidigt undrer det, at køber har haft egen håndværker til at gennemgå vinduerne d. 12. september, men først nu 4 måneder senere fremkommer med et krav overfor sælger.

Kravet fremsættes dermed ikke overfor sælger indenfor rimelig tid, hvis køber har kendt til manglerne i 4 måneder.

Der er intet aftalt vedr. gardiner, hvorfor køber ikke kan kræve betaling for disse. Dette krav afvises også.

Ejendommen skal jf. den vedhæftede købsaftale afleveres ryddeliggjort – også uden gardiner.

Kravet samtidig ligger langt under bagatelgrænsen vedr. fejl og mangler ved en solgt ejendom.

Såfremt der skal gives et forholdsmæssigt afslag, sker dette på et objektivi grundlag.

Bagatelgrænsen ligger ved 5-8% af handelsprisen og selv med kravet om gardinerne, ligger købers krav langt under bagatelgrænsen (her under 2% af handelsprisen).

Der er på inden måde grundlag for en stævning, idet køber taber sådan sag. Truslen om en stævning mod sælger er tom.

Jeg vil bede dig trække truslen mod sælger tilbage straks...”

Den 27. april 2024 modtog klager nye opgørelser over kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom for 2021 og 2022. Det fremgik af disse, at de var udskrevet på baggrund af en ny vurdering. Dertil fremfik det, at der senest den 3. juni 2024 skulle betales yderligere 1.230,97 kr. vedrørende 2021 og yderligere 1.803,36 kr. vedrørende 2022.

Den 30. april 2024 henvendte klager sig til CC ApS – KK med spørgsmål til betalingen af ejendomsskatten. Ved e-mail af samme dag oplyste KK følgende:

”... Tak for besøget i dag i butikken.

Som aftalt har jeg skrevet til den tidligere ejer af ejendommen angående ejendomsskatten, og jeg afventer pt. en tilbagemelding.

Du må endelig sige til, hvis du ønsker en vurdering af din bolig. Det er en rigtig god tid på markedet lige nu, så det ville være et godt tidspunkt at sælge på.

Samtidig har jeg fundet de nyeste tekster for ejendomsskatterne. De er blevet revideret i starten af 2024. Jeg kan ikke se, hvornår de ellers er blevet revideret.

”

Om indefrosset ejendomsskat Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger/har oversteget kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysning. [Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode, og sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil dokumentation foreligger.]”

Eller

Sælger oplyser, at sælger har fravalgt indefrysning og de indtil da indefrosne ejendomsskatter er betalt. Der er til købsaftalen vedlagt dokumentation herfor.”..”

Ved e-mail af 10. maj 2024 oplyste KK, at han havde haft besøg af sælger af ejendommen, og at han derfor havde en tilbagemelding vedrørende ejendomsskatten. Han ønskede at kontakte klager telefonisk.

Ved e-mail af 12. maj 2024 oplyste KK følgende til klager:

”... Blot til orientering har de tidligere ejere af [adresse 1] været forbi butikken.

De virker berørt af hele situationen omkring deres boligsalg og ønskede ikke som udgangspunkt, at betale det efterspurgte beløb for ejendomsskat for deres ejerperiode...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagepunkt 1

Klager har anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at optræde ensidigt partisk til fordel for sælger i ejendomsformidlingsprocessen, ved at have undladt at opfylde sin oplysningspligt og undersøgelsespligt, og ved at have påtaget sig en juridisk rådgiverrolle overfor sælger efter afslutning af bolighandlen.

Klagepunkt 2

Klager har vedrørende manglende opfyldelse af oplysningspligten anført, at indklagede ikke sikrede sig, at sælger havde forstået, at de havde pligt til at oplyse om problemer/fejl ved ejendommen. Klager har videre anført, at der manglende oplysning om utætte ovenlysvinduer i stueforlænger med indtrængning af regnvand til følge, at sælger havde foretaget konstruktive ændringer, som betød, at ovenlysvinduerne ikke kunne åbne, og at der var en utæt altandør i soveværelset på 1. sal med indtrængning af regnvand til følge. Klager har hertil anført, at skaderne ved ovenlysvinduet og altandøren var tilstede på købstidspunktet, da hun allerede oplevede vandindtrængen ved ovenlysvinduerne 12 dage efter overtagelse af ejendommen, og efter yderligere 12 dage oplevede vandindtrængning ved altandøren. Hun kontaktede herefter ejerskifteforsikringen, som afviste hendes krav. Hun har anført, at indklagede skulle have sikret sig, at sælgerne forstod deres forpligtelser i forbindelse med deres boligsalg, og gjort sig umage med at forklare, at tilstandsrapport og el-rapport er udgangspunktet for tilbud om ejerskifteforsikring, men at det ikke fritager sælgerne for et personligt erstatningsansvar i en bolighandel, hvis de bevidst afgiver forkerte eller urigtige oplysninger, eller undlader at oplyse om kendte problematiske forhold omkring deres bolig, og hermed altså opfylder deres loyale oplysningspligt.

Klagepunkt 3

Klager har anført, at indklagede ikke har opfyldt sin oplysningspligt, da han ikke oplyste klager om, at den kollektive og obligatoriske bygningsforsikring for grundejerforeningen G/F [grundejerforening 1] ikke indeholdt retshjælpsdækning for klager personligt. Indklagede burde have undersøgt forsikringsbestemmelserne nærmere og oplyst klager derom. Klager har oplyst, at hun har en indboforsikring med retshjælpsdækning, men at den ikke dækker forhold omkring ejendommen. Den kollektive bygningsforsikring for G/F [grundejerforening 1] dækker alene retshjælpsdækning for forhold som vedrører den juridiske enhed grundejerforeningen G/F [grundejerforening 1]. Eftersom der i forsikringsøjemed kun kan tegnes én bygningsforsikring pr matrikel med realkreditforeningslån, så står hun i den situation, hvor hun ikke har mulighed for at tegne forsikringsdækning med retshjælpsdækning vedrørende ejendommen, og hun har derfor ikke mulighed for at søge retshjælpsdækning vedrørende retlige tvister omkring ejendommen. Klager har hertil anført, at indklagede derved har medvirket til en dårligere retsstilling for klager vedrørende muligheden for at søge retshjælp ved stævning af sælger med krav om erstatning for økonomisk tab, og at oplysningen ville have haft betydning for hendes købsbeslutning. Klager har anført, at hun på den baggrund har lidt et tab på 70.000 kr.

Klagepunkt 4

Klager har vedrørende indklagedes undersøgelsespligt anført, at indklagede har tilsidesat denne ved ikke at have indhentet korrekt og dokumenterede oplysninger om restgæld udenfor købesummen. Dokumentation skulle være indhentet hos administrator for grundejerforeningen G/F [grundejerforening 1].

Hun har anført, at hun i forbindelse med fremvisning af ejendommen spurgte ind til størrelsen af restgælden, og at hun her fik oplyst, at restgældenden ud fra hovedstolen i administrationsbesvarelsen

og ejendommens fordelingstal var omkring 18.000 kr. I januar modtog hun en restgældsoversigt, hvoraf det fremgik, at hendes restgæld på fælleslånet pr. 31. december 2023 var 28.264,58 kr.

Klager har anført, at indklagede som følge heraf ikke har handlet med tilstrækkelig omhu og omhyggelighed i sin oplysning af boligsagen. Der er ikke noget sted i bolighandelsdokumenterne, hvor der er skriftlig dokumentation for restgældens størrelse for ejendommen. Indklagede burde have frembragt skriftligt dokumentation for den eksakte størrelse af gælden uden for købesummen som klager/en anden køber ville overtage. Klager har videre anført, at indklagede derved har forbrudt sig mod god ejendomsmægler skik, ved ikke at sikre at hun som køber har haft de oplysninger til rådighed, som har været af betydning for handlen. Hun har dertil anført, at indklagede direkte har givet forkerte oplysninger, hvilket har vist sig at være til klagers økonomiske ulempe.

Klagepunkt 5

Klager har anført, at indklagede har udvist manglende omhyggelighed ved udfærdigelse af første version af refusionsopgørelsen, idet indklagede undlod at medtage udgift til lovliggørelse af el-installation i stuen. Forholdet viste sig på overtagelsestidspunktet, hvor klager påpegede det for sælger, og sælger havde - på indklagedes opfordring - accepteret at betale med regulering over refusionsopgørelsen. Klager havde dokumenteret udgiften ved at fremsende faktura for udbedring.

Klagepunkt 6

Klager har anført, at indklagede udviste ensidig partisk optræden til fordel for sælger i forbindelse med klagers reklamation over fejlbehæftede hårdehvidevarer. Hun har hertil anført, at hun orienterede om fejl ved ejendommens ovn indenfor 24 timer efter overtagelsen af boligen, og at hun har lidt et økonomisk tab på 300 kr., idet hun har været nødsaget til at købe en anden låge med håndtag. Klager har oplyst, at indklagede vejledte hende til at kontakte sin egen rådgiver, hvilket han ikke burde have gjort. Han skulle i stedet have anerkendt hendes anmeldelse af fejl, samt vejledt sælger om deres forpligtelser. Sælger afviste at dække udgiften.

Klagepunkt 7

Klager har anført, at indklagede udviste ensidig partisk optræden til fordel for sælger i forbindelse med overdragelsesforretningen, hvor klager påpegede objektive fund med utætte vinduer. Indklagede bagatellisererede problemet og affejede direkte spørgsmål til sælger, som afviste at kende til det.

Klager har uddybende anført, at hun i forbindelse med overdragelsesforretningen opdagede, at man kunne se ud gennem vinduesrammerne på ovenlysvinduet, hvorefter hun spurgte sælgerne om vinduerne var utætte – hvilket der ikke stod anført i tilstandsrapporten, ligesom hun ikke var oplyst derom ved fremvisning af ejendommen. Før sælger nåede at svare brød indklagede ind og besvarede spørgsmålet med en kommentar om, at det nok bare var nogle tætningslister, som kunne trænge til udskiftning. Hun spurgte igen sælger, som svarede nej til at vinduerne var utætte. Klager har oplyst, at hun undrer sig over, at indklagede ikke lod sælger svare på hendes spørgsmål, og har hertil anført, at indklagede manglende professionalitet i håndtering af overtagelsesscenariet. Indklagede burde have anerkendt klagers spørgsmål og have konfronteret sælger.

Klagepunkt 8

Klager har anført, at indklagede udviste ensidig partisk optræden til fordel for sælger i forbindelse med udfærdigelse af købsaftalen vedrørende regulering af ejendomsskatter. Hun har hertil anført, at indklagede ikke sikrede ligestilling mellem klager og sælger vedrørende efterregulering af kommunal ejendomsskat i købsaftalen. Klager har anført, at hun på den baggrund har lidt et økonomisk tab på 2.507 kr., idet sælger afviser at betale ejendomsskat for sælgers ejerperiode. Klager har oplyst, at hun har set sig nødsaget til at betale ejendomsskatten for sælgers ejerperiode, da [by 1] Kommune ellers har truet med at gøre udlæg i ejendommen. Klager har videre oplyst, at hun herefter kontaktede CC ApSs nye indehaver, som kontaktede sælger. Sælger afviste fortsat at dække udgiften.

Klager har anført, at indklagede burde have sikret såvel sælger som hende ved udformning af betingelsen i købsaftalen, og at indklagede burde have kontaktet CC ApSs juridiske afdeling for vejledning om udforming deraf.

Klagepunkt 9 og 10

Klager har anført, at indklagede udviste ensidig partisk optræden til fordel for sælger i forbindelse med at klagers advokat sendte en påkravsskrivelse til sælger med krav om erstatning for manglende opfyldelse af sælgers loyale oplysningspligt. Indklagede besvarede advokatens henvendelse uden at have formel eller faglig kompetence dertil, og mod ekstrabetaling fra sælger.

Klager har oplyst, at hun indledningsvist tænkte, at der måtte være en familiær relation mellem indklagede og sælger, herunder da sælger og indklagede begge hedder [efternavn] til efternavn. Indklagede afviste, at der skulle være en familiær relation. Hun har efterfølgende fundet ud af, at indklagede modtog ekstra betaling fra sælger for at agere som rådgiver og besvare påkravsskrivelsen om erstatning fra klager.

Klager har anført, at afslaget i købesummen på 70.000 kr. ikke var compensation for identificerede skader. Hun har dertil anført, at skulle dette være tilfældet ville det de facto være en konkret indrømmelse fra indklagede og sælgers side om, at de var bekendt med de identificerede skader, og at de derved har gjort sig skyldige i groft svig.

Klager har anført, at indklagede har varetaget sælgers interesser i et så væsentligt omfang, at han har gjort sig medskyldig i, at hun har lidt et stort økonomisk tab.

Klager har i sin replik fastholdt sin klage og anført, at det forhold at hun har haft en juridisk rådgiver i forbindelse med handlen ikke er relevant i forhold til klagepunkterne og at indklagede på baggrund af tiden fra klagers advokats påkravsskrivelse til sælger og indklagedes svar på vegne af sælger, ikke alene kan have læst korrektur på besvarelse af påkravsskrivelsen.

Indklagede

Indklagede har anført, at han på intet tidspunkt har opført sig uetisk, eller har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har oplyst, at han var antaget som ejendomsmægler og rådgiver af sælger, og at han har fået betaling af to omgange. Første omgang ved salg af ejendommen, herunder ved besvarelse af mangelskrivelse og korrespondance med klagers advokat. Anden gang, da klager stævtede sælger. Her læste han korrektur på sælgers besvarelse af stævningen.

Indklagede har videre henvist til, at klager havde sin egen køberrådgiver i forbindelse med handlen.

Vedrørende klagepunkt 1, har han anført, at han som ejendomsmægler skal varetage sælgers interesser, hvilket han har fået vederlag for.

Vedrørende klagepunkt 2 har han anført, at sælger valgte at benytte huseftersynsordningen ved salget, og at sælger udfyldte et oplysningsskema i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Indklagede har anført, at reglerne herom blev gennemgået med sælger, og han har bestridt, at hans vejledning til sælger skulle være mangelfuld.

Vedrørende klagepunkt 3 har indklagede anført, at klager fik udleveret alt materiale fra grundejerforeningen i forbindelse med handlen. Han har henvist til at klager havde egen rådgiver, og har anført, at han i henhold til retningslinjerne i Dansk Ejendomsmæglerforening ikke må rådgive om forsikringsmæssige forhold.

Indklagede har bestridt klagepunkt 4, og anført det ikke er korrekt, at han skulle have videregivet urigtige oplysninger under fremvisningen. Klager har i forbindelse med handlen fået udleveret administrator besvarelse fra grundejerforeningen, regnskaber og budgetter fra samme med nøjagtig meddelelse af restgæld. Dermed er klager blevet korrekt og loyalt oplyst om handlens vilkår inden indgåelse af en købsaftale.

Vedrørende klagepunkt 5 har indklagede oplyst, at det er korrekt, at klagers rådgiver og en kollega til indklagede har haft korrespondance om refusionsopgørelsen, hvorefter opgørelsen blev rettet til og derefter godkendt af alle parter.

Vedrørende klagepunkt 6 har indklagede oplyst, at klager efter overdragelsen blev opmærksom på, at det ældre komfur der var i ejendommen manglende et håndtag – hvilket der også gjorde ved fremvisningen. Indklagede har anført, at han i den forbindelse anmodede klager om at tage kontakt til sin køber rådgiver for rådgivning derom.

Vedrørende klagepunkt 7 har indklagede anført, at han netop har overholdt god ejendomsmæglerskik og ageret loyalt ved at beskrive de muligheder der var i forhold til huseftersynsordningen, og ved at henvise klager til at søge rådgivning til hos egen rådgiver. Indklagede har oplyst, at sagen tidligere er afvist hos køberrådgiver, forsikringssselskabet, ejerskifteforsikringen, ankenævnet for forsikringen, domstolene (køber stævnedes sælger).

Vedrørende klagepunkt 8 har indklagede henvist til, at der i købsaftalens afsnit 11 var indsat en klausul om det kommende ejendomsskattesystem, og at denne var formuleret af Dansk Ejendomsmæglerforening. Indklagede har anført, at han har overholdt de retningslinjerne der var på området samt god ejendomsmæglerskik i forbindelse med udarbejdelse af købsaftalen.

Vedrørende klagepunkt 9 har indklagede anført, at dette klagepunkt indeholder fejlagtige anklager om løgn, manglende loyalitet, familiære relationer og en direkte tilsvining af indklagede personligt, hertil at han skulle have handlet i ond tro. Indklagede har bestridt påstandene.

På baggrund af indholdet af klagepunkt 10, har indklagede afvist at forholde sig dertil.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt til sagen.

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet bemærker, at nævnet ikke kan behandle krav om erstatning 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.

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. Af punkt 3.4 i de almindelige bemærkninger til loven (s. 12, Folketingstidende 2013-

2014, A, L137 som fremsat) fremgår det, at ejendomsmægleren er sælgers mand, og at ejendomsmægleren skal varetage sælgers 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 § 26, stk. 1, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Af lovens § 26, stk. 3, følger videre, at hvis køberen ikke bistås af egen rådgiver, skal ejendomsmægleren oplyse køberen om mulighed for at søge bistand.

Af lovbemærkningerne til lovens § 26 (Side 32f, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) fremgår bl.a.:

"Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver, som de betaler direkte hver for sig. Herved forstås, at ejendomsmægleren ikke må optræde som repræsentant for både sælger og køber. (...)

Bestemmelsen forhindrer derimod, at ejendomsmægleren optræder som rådgiver for køberen, når ejendomsmæglerens opdrag samtidig er at sælge ejendommen (...)

Med lovforslaget gøres det klart, at mægler er sælgers mand, så købere i højere grad bliver tilskyndet til at skaffe sig professionel rådgivning.

(...)

Stk. 3 er en forlængelse af god skik-reglen og er en modificeret udgave af den gældende lovs § 15, stk. 2, 3. pkt., idet ejendomsmægleren fremover skal oplyse – og ikke rådgive – køber om mulighed – og ikke behov – for at søge egen bistand. Sikringen af køberens interesser skal ske ved, at mægleren henviser køberen til at søge egen rådgiver. Den foreslåede ordlyd har til hensigt at tydeliggøre, at ejendomsmægleren alene kan rådgive sin opdragsgiver, dvs. sælger, og dermed kun kan oplyse køber. Derfor foreslås det også, at kravet i den gældende lovs § 15, stk. 2, 3. pkt., om, at ejendomsmægleren skal rådgive om såvel mulighed som behov, ikke videreføres for så vidt angår behov, da der heri ville ligge en subjektiv vurdering af ejendommen over for køber. Det er med forslaget ikke længere op til ejendomsmægleren at skulle rådgive køber om nogle forhold, og ejendomsmæglerens rolle vil alene være at oplyse køber om alle de relevante forhold omkring ejendommen. Købers vurderinger og beslutninger skal herefter træffes af køber selv, eventuelt med hjælp fra en rådgiver. Hvorvidt køber ønsker at benytte sig af rådgiver(e), er helt op til køber selv at beslutte. Sikringen af køberens interesser sker ved, at ejendomsmægleren henviser køberen til at søge egen rådgiver. Ejendomsmægleren skal ikke kun oplyse køberen om at søge juridisk rådgivning, men også rådgivning af byggeteknisk karakter samt økonomisk og finansiel karakter."

Nævnet bemærker, at lovgiver ved ovenstående har bestemt, at en ejendomsmægler som forestår formidlingen af en ejendom alene må repræsentere sælger. Ejendomsmægleren skal således ikke drage omsorg for eller nærmere rådgive en køber om pågældendes behov. Ejendomsmægleren skal alene oplyse køberen om mulighed for at søge bistand af juridisk-, byggeteknisk, økonomisk og finansiel karakter jf. lovens § 26, stk. 3. Det fremgår af købsaftalen, at klager var repræsenteret ved advokat.

Ifølge lovens § 46, stk. 1 skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Klagepunkt 1

Nævnet bemærker, at klagepunktet er en indledning til de øvrige klagepunkter, nævnet tager derfor ikke selvstændig stilling til klagepunkt 1.

Klagepunkt 2 – Oplysning om fejl ved ejendommen

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysninger om ejendommen indser eller burde indse, at der er 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 der i forbindelse med salg af ejendommen blev udarbejdet en tilstandsrapport, og at sælger af ejendommen i den forbindelse udfyldte et oplysningsskema til brug for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen.

Klager har anført, at indklagede ikke havde sikret sig, at sælger af ejendommen var bekendt med, deres forpligtelser i forbindelse med salget, herunder at de ikke fritages for et erstatningsansvar, hvis sælger bevist afgiver urigtige oplysninger, eller underlader at give oplysning om kendte problematiske forhold.

Indklagede har anført, at reglerne omkring huseftersynsordningen og udfyldelse af oplysningsskemaet blev gennemgået med sælger.

Herefter og på baggrund af sagens oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat sin vejledningspligt overfor sælger af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler har derved ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 3 – Forsikring

Nævnet lægger til grund, at det af salgssopstillingen og administratorbesvarelsen, som begge var bilag til købsaftalen, fremgår, at der er tegnet brand- og husejerforsikring gennem grundejerforeningen. Dertil lægger nævnet til grund, at forsikringsvilkårene var vedlagt som bilag til købsaftalen.

Herefter finder nævnet, at indklagede ved at have videregivet ovenstående oplysninger til klager har overholdt sin oplysningspligt, og derved ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 4 - Restgældsoplysning

Nævnet lægger til grund, at indklagede havde indhentet administratorbesvarelse fra ejendommens administrator, at det heraf fremgik, at der var et fælleslån i ejendommen, og at denne oplysning ligeledes fremgik af den salgssopstilling, som var et bilag til købsaftalen.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt klager i forbindelse med fremvisning af ejendommen fik forkerte oplysninger om den fremviste ejendoms andel af restgældenden. 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 bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger om, hvad der blev oplyst vedrørende restgældens

størrelse under fremvisning af ejendommen, og der ikke foreligger dokumentation for klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Klagepunkt 5 – Refusionsopgørelse

Nævnet lægger til grund, at der i forbindelse med handlens gennemførelse blev udarbejdet en refusionsopgørelse, som blev sendt til godkendelse hos klager og dennes rådgiver. Dertil lægger nævnet til grund, at klager ikke godkendte refusionsopgørelsen, da refusionsopgørelsen var fejlbehæftet som følge af, at der manglede en udgift til udbedring af en elinstallation. Nævnet lægger videre til grund, at refusionsopgørelsen efterfølgende blev tilrettet og godkendt.

Henset til fejls type og det forhold, at fejlen hurtigt blev rettet finder nævnet, at indklagede ikke har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 6 – Hårde hvidevarer

Nævnet lægger til grund, at klager efter overtagelse af ejendommen konstaterede, at der manglede et håndtag på den til ejendommen medfølgende ovn, at klager reklamerede herover til indklagede, og at indklagede henviste klager til at kontakte sin køberådgiver for vejledning herom.

Nævner bemærker, at en køberådgiver varetager købers interesser i forbindelse med en ejendomshandel, herunder rådgiver om juridiske forhold. Nævnet finder herefter, at det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede henviste klager til at kontakte sin køberådgiver for vejledning, da klager konstaterede fejl ved ejendommen.

Klagepunkt 7 – Overdragelsesforretning

Nævnet lægger til grund, at klager overtog ejendommen den 15. august 2022, at hun i september 2022 indhentede tilbud på nye ovenlysvinduer, at hun den 21. september 2022 anmeldte skader på ovenlysvinduet og en altandør til ejerskifteforsikringen, og at hendes køberådgiver den 10. januar 2023 reklamerede skriftligt til sælger af ejendommen over fejl ved ovenlysvinduet og en altandør.

Klager har anført, at hun i forbindelse med overdragelsesforretningen konstaterede mangler ved et ovenlysvindue, at hun gjorde opmærksom derpå, men at indklagede bagatelliserede problemet og affejede hendes direkte spørgsmål til sælger, som afviste at kende til manglen.

Indklagede har bestridt, at han har overtrådt god ejendomsmæglerskik. Han har anført, at han handlede loyalt, og vejledte klager til at søge egen rådgiver. Han har dertil anført, at spørgsmålet om mangler ved ovenlysvinduet tidligere er afvist hos køberådgiver, forsikringsselskabet, ejerskifteforsikringen, ankenævnet for forsikringen, og domstolene (køber stævnedes sælger).

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, drøftelserne vedrørende ovenlysvinduet under overdragelsesforretningen. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger om, hvad der blev drøftet omkring ovenlysvinduerne under overtagelsesforretningen, og der ikke foreligger dokumentation for klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Klagepunkt 8 – Ejendomsskat

Nævnet lægger til grund, at der i købsaftalen var oplysning om, at der ville blive udstedt en ny vurderingslov og derved en ny beskatningsaftale. Nævnet lægger videre til grund, at det af købsaftalen fremgik, at klager var opfordret til at søge egen rådgivning derom.

Klager har anført, at vilkåret omkring ejendomsskat alene er udarbejdet til fordel for sælger af ejendommen.

Indklagede har anført, at det indsatte vilkår var formuleret af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Henset til, at der var indsat oplysning om ovenstående i købsaftalen, at klager var opfordret til at søge egen rådgivning, og at indklagede havde udarbejdet vilkåret i henhold til de på daværende tidspunkt kendte forhold finder nævnet, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 9 og 10 - Påkravsskrivelse

Nævnet bemærker indledningsvist, at det forhold, at indklagede har varetaget sælgers interesser i forbindelse med handlen ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede ejendomsmægler havde et aftaleforhold med sælger, og skulle på baggrund deraf varetage sælgers interesser i forbindelse med handlen.

Sælger har ikke klaget over mæglerens adfærd. Klager, som ikke har noget aftaleforhold med indklagede, har dermed ikke retlig interesse i forholdet, og disse klagepunkter afvises derfor.

Samlet finder nævnet ikke, at indklagede ejendomsmægler, BB, har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, hvorefter han frifindes.

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