

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 787 - 24/05452

AA og BB
mod
Ejendomsmægler Nicolai Dahlgaard Fallesen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 30. maj 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler Nicolai Dahlgaard Fallesen og Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have givet forkerte oplysninger om en forestående tagrenovation på ejendommen og om en særskilt brugsret til vaskefaciliteter.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde lejligheden beliggende [Adresse 1] til salg.

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

Af salgsoptstillingen fremgår følgende:

”Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum

Have

Cykelkælder

Vaskefaciliteter”

Af referat fra generalforsamling den 14. april 2021 i ejerforeningen fremgår følgende:

”4. Vedligeholdelsesplan

[...]

- Kvisten:

○ Maling på kvisten ud mod vejen

○ Eller kan det stå helt råt til vi beslutter at skifte taget?”

- HH vil sørge for, at der kommer et par tømrerfirmaer og giver os et tilbud på skift af tag og zinkbelægning på kviste
- o Det giver os et overblik over, hvor meget vi skal spare sammen for at skifte taget
- o [...]”

Af referat fra ejerforeningsmøde den 12. april 2023 fremgår følgende:

”4. Gennemgang af økonomien. Der afhentes tilbud på nyt tag, tagrender samt inddækning af kvist i sensommeren eller efterår”

[...]

5. Når nyt tag vedtaget betaler hver enkelt lejlighed deres andel da der ikke er penge nok i ejerforeningen.”

Klagernes advokat sendte følgende skrivelse til indklagede i forbindelse med dennes godkendelse af handlen:

”Til rette vedkommen,

CC: DD, [\[mail\]](#)

Jeg har i dag haft lejlighed til at gennemgå dokumenterne med køberne af [Adresse 1] og har dertil fundet følgende problemstillinger der ønskes afklaring og belysning af.

- 1) Køber skal kunne økonomisk godkendes i handlen, hvorfor der kræver økonomisk godkendelse af købers pengeinstitut, EE.
- 2) Køber ønskebkræftet at følgende medfølger
 - a. Vaskemaskine i kælder
 - b. Tørretumbler i kælder
 - c. Bekræftelse om, at dette tilhører lejligheden
- 3) Bekræftelse af, at der ikke er foretaget nogle ændringer som er køber ubekendte, herunder ulovlige installationer mm.
- 4) Fremsendt eventuel vedligeholdelsesplan
- 5) Fremsendt ejerlejlighedsskema, som ikke har nogen anledning til yderligere kommentarer
- 6) Fremsendt nuværende forsikringspolice
- 7) Fremsendt seneste afholdte ejerforeningsmøde, herunder referat og regnskab

Der bedes kvitteres på modtagelse af følgende skrivelse,

Venlig hilsen,

FF,”

Hertil videresendte indklagede følgende svar fra sælger:

”Hej FF

Tak for din mail. Hermed svar på godkendelsesskrivelse af den 14.12.2023.

- 1.: Forholdet accepteres, og forventes afklaret hurtigst muligt.
- 2.: Alle punkterne bekræftes.
- 3.: Forholdet bekræftes.
- 4.: Der findes ingen vedligeholdelsesplan.

5.: Se vedhæftede.

6.: Se vedhæftede.

7.: Se vedhæftede. [...]"

Herefter sendte klagerens advokat følgende mail den 21. december 2023:

"Hej DD

Til alle parter vil jeg blot sige tillykke – jeg kan hermed godkende handlen endeligt.
[...]

Med venlig hilsen
FF"

Følgende fremgår af ejerlejlighedsskema dateret den 14. december 2023:

Er der vedtaget forhold som medfører forhøjelse af fællesudgifterne inden næste ordinære generalforsamling ☒ Nej ☐ Ja
[...]

☒ 2.1 Foreligger der for Dem oplysninger om forventede ekstraordinære udgifter for indeværende år, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens seneste budget ☒ Nej ☐ Ja,
[...]

☒ 2.2 Ved De, om der er istandsættelsesarbejder eller andet, som i de kommende år må forventes at medføre udgifter, der ikke med rimelighed kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget ☐ Nej ☒ Ja, følgende: som oplyst til mægler er der talt om fornyelse af tag.
[...]

☒ 5.4 Er der brugsrettigheder for ejerlejligheden til fællesfaciliteter, såsom cykelkælder, tørrerum mv.: ja
Hvilke fællesfaciliteter forefindes: vask / tumbler tilhørende 2 sal

Klagerne erhvervede lejligheden ved købsaftale underskrevet den 9. december 2023.

Det fremgår af købsaftalen, at blandt andet følgende dokument var vedlagt:

"Ejerforening – referat (2021 af dato: 06-12-2023)"

Klagerne har til sagen indsendt et uddrag af en mailkorrespondance fra efteråret 2023. Følgende mail af den 27. november 2023 er fra GG ApS:

"Tilbud 203715-1
Vedhæftet har vi fornøjelsen at fremsende tilbud som aftalt.[...]"

Mailen blev videresendt til medlemmerne af ejerforeningen, og hertil svarede sælger af lejligheden samme dag:

"Hej Alle

Vi har sat lejligheden til salg, så er lige ude af ligningen.

Har informeret mægler om planerne med tag og snakken om altaner.

God vind

Mvh HH"

Hertil svarede en anden af beboerne i ejerforeningen den 28. november 2023:

"Nå

Den havde jeg ikke set komme.

Hvor stiller det os andre?.

Vi havde en aftale om en beslutning inden jul. Har du planer om evt sælge din lejlighed med nyt tag?.

Mvh II"

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne fik fremvist lejligheden flere gange. Første gang de fik fremvist lejligheden, havde den pågældende ejendomsmægler ikke selv set den endnu, hvorfor hun ikke kunne svare på de spørgsmål, klagerne havde angående lejlighedens stand, vedligehold, mv. Klagerne fik derfor fremvist lejligheden dagen efter, hvor mægleren havde haft mulighed for at tale med sælger. På denne fremvisning fik klagerne at vide, at ejendommens tag var i fin stand, og at det ikke trængte til udskiftning i den periode, som klagerne havde tænkt sig at bo i lejligheden. De fik oplyst, at sælger havde haft en fagmand til at tjekke taget, som ifølge sælgers udsagn, ingen skader fandt. Mægleren fortalte, at ejerforeningen alene havde indhentet et tilbud på udskiftning af tag samt altaner, da foreningen havde i sinde at begynde en opsparing til dette inden for den nærmeste fremtid. Klagerne læste de tidligere års referater igennem, hvor der tilmed stod "når tag vedtaget", hvilken formulering ifølge klagerne dermed refererede til fremtiden, og som dermed bestyrkede deres antagelse om, at der endnu ikke var truffet beslutning om, at taget skulle udskiftes.

Flere måneder efter købet foreslog ejerforeningen en ekstraordinær generalforsamling, da der siden sidst var kommet klagerne som nye ejere, hvorfor det kunne være rart at hilse på hinanden. På dette møde den 29. april 2024 fandt klagerne ud af, at tagets stand var faretruende dårligt, og at det havde trængt til udskiftning i flere år. Der var som følge heraf opstået vandskader på 3. sal, som var begrundet i tagets utæthed. Klagerne fik på mødet oplyst, at tagudskiftningen havde været et emne på generalforsamlingen af flere omgange, og at der i efteråret 2023 var enighed om, at udskiftningen af taget ikke kunne trækkes længere. På dette tidspunkt havde sælger af lejligheden oplyst, at han havde tænkt sig at sælge lejligheden inden jul, hvorfor han ikke ville være med til udskiftningen af taget, inden lejligheden blev solgt. Klagerne har efterfølgende modtaget flere mailkorrespondancer, hvori det fremgår, at sælger kendte til tagets udskiftning i efteråret 2023, hvor han meldte sig ud, da han

netop skulle til at sælge. Disse mails havde klagerne dog ikke været i besiddelse af inden den ekstraordinære generalforsamling, som foregik efter gennemførslen af handlen. Det er således aldrig blevet nævnt over for klagerne af sælger eller ejendomsmægler, hvordan tagets stand egentlig stod til, eller at der allerede var vedtaget en tagrenovering.

Klagerne har anført, at sælger af lejligheden har været i ond tro på salgstidspunktet, da han ikke oplyste klagerne om de vigtige detaljer angående udskiftning af taget. Klagerne er ikke bekendt med, hvem der ud over sælger har været i besiddelse af informationen. Klagerne har derfor indgivet klagen mod indklagede, idet der i denne ejendomshandel er udeladt vigtig information vedrørende ejendommens stand. Som fagfolk og bindeled mellem køber og sælger, bør en mægler undersøge en sælgers udtalelser yderligere, og det er mæglerens ansvar at sikre, at de videregivne oplysninger er sandfærdige.

Klagerne blev ved sidste generalforsamling ligeledes gjort bekendt med endnu et problematisk forhold. Sælger og indklagede ejendomsmægler havde over for klagerne rådgiver i handlen bekræftet, at vaskefaciliteter i form af vaskemaskine og tørretumbler udelukkende tilhører 2. sal, hvorved pladsen og brugsretten er reserveret til disse. Dette forhold var af væsentlig betydning for klagerne køb af lejligheden, og det var et afgørende krav fra deres side. Klagerne har imidlertid efterfølgende fundet af, at dette ikke gør sig gældende i den nuværende ejerforening, hvorfor de ligeledes ønsker at klage over dette.

Klagerne har hertil anført, at det ikke alene drejer sig om maskinerne, men også om den plads, de optager i den fælles kælder, da det er denne, som er særligt værdifuld taget lejlighedens størrelse i betragtning, hvor der ikke er plads til vaskefaciliteter. Som følge af at klagerne ikke har særskilt brugsret til pladsen eller maskinen, forringes lejlighedens værdi betragteligt, hvorfor klagerne er dårligere stillet ved et fremtidigt salg af lejligheden.

Klagerne har i deres replik anført, at de i forbindelse med deres renovering af lejligheden har fundet et skjult vindue, som er lavet på forkert vis, idet det er skjult bag gipsplader. Ved inspektion af vinduet fandtes betydelig fugt og skimmel. Klagerne har anført, at udgifterne forbundet med udbedringen af denne skade bør dækkes af sælger.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at de den 8. december 2023 fremsendte handlens dokumenter til klagerne forinden underskrift af købsaftalen. Som en del af handlens dokumenter forelå ejerforeningsreferat fra den 14. april 2021, hvoraf det fremgik, at kvisten kunne stå helt "råt", indtil det eventuelt blev besluttet at udskifte taget. Under samme punkt fremgik oplysning om, at der skulle indhentes tilbud på udskiftning af taget.

Den 9. december 2023 blev købsaftalen underskrevet.

Af købsaftalen fremgik forbehold for købers rådgivers godkendelse samt forbehold for modtagelse af ejerlejlighedsskema og ejerforeningsreferat for 2023.

Klagerne rådgiver fremsendte herefter sine forbehold for handlen. Et af forbeholdene omhandlede, at fremsendelse af ejerlejlighedsskema ikke måtte give anledning til bemærkninger, samt at det kunne bekræftes, at vaskemaskine og tørretumbler tilhørte lejligheden.

Indklagede fremsendte herefter de manglende ejerforeningsdokumenter den 15. december 2023.

Indklagede har henvist til, at der i ejerlejlighedsskemaet er svaret nej til følgende spørgsmål:

"Foreligger der for Dem oplysninger om forventede ekstraordinære udgifter for indeværende år, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens seneste budget".

Der er ligeledes svaret ja til følgende spørgsmål:

"Ved De, om der er istandsættelsesarbejder eller andet, som i de kommende år må forventes at medføre udgifter, der ikke med rimelighed kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget".

Efter "ja" er der tilføjet: *"Som oplyst til mægler er der talt om fornyelse af tag."*

Indklagede har endelig henvist til, at der af ejerforeningsreferat af 12. april 2023 bemærkes følgende:

"Når nyt tag vedtaget betaler hver enkelt lejlighed deres andel da der ikke er penge nok i Ejerforeningen."

Indklagede fremsendte klagerens rådgivers forbehold til sælgers godkendelse, hvilket sælger gjorde uden væsentlige bemærkninger.

Klagerens rådgiver meddelte herefter endelig handel den 21. december 2023.

Indklagede har anført, at de ikke er bekendte med den mailkorrespondance fra efteråret 2023, som klagerne henviser til.

Indklagede har på ovenstående baggrund anført, at klagerne blev orienteret om ejerforeningens overvejelser vedrørende nyt tag på den fælles ejendom. Indklagede har i den forbindelse henvist til ejerforeningsreferat fra 2021 og 2023. Klagerne vidste eller burde vide, at ejerforeningen inden for en kortere periode ville fremsætte et forslag om fornyelse af ejendommens tag, idet ejerforeningen blandt andet allerede tilbage i 2021 ville indhente tilbud på et nyt tag sammenholdt med ejerforeningens referat fra 2023 og ejerlejlighedsskemaet.

Indklagede har dernæst anført, at ejerforeningen ikke havde truffet beslutning om et nyt tag, da købsaftalen mellem klagerne og sælger blev underskrevet, og at de indklagede ikke havde yderligere oplysninger om ejerforeningens påtænkte planer om en fornyelse af ejendommens tag. Såfremt sælger havde yderligere oplysninger om udskiftningen af ejendommens tag, som ikke kom frem inden købsaftalens underskrift, kan dette ikke bebrejdes indklagede. Indklagede har bestridt, at de har udtalt, at ejendommens tag ikke trængte til udskiftning, eller at de havde forsikret klagerne om tagets gode stand.

Indklagede har vedrørende vaskefaciliteterne henvist til pkt. 5.4 i ejerlejlighedsskemaet, hvor der er svaret ja til følgende spørgsmål:

"Er der brugsrettigheder for ejerlejligheden til fællesfaciliteter, såsom cykelkælder, tørrerum m.v.:"

Til spørgsmålet: *"Hvilke fællesfaciliteter forefindes?"*, er der svaret: *"vask/tumbler tilhørende 2 sal"*.

Indklagede har anført, at dette tillige understøttes af klagernes rådgivers spørgsmål 2 i dennes godkendelsesbrev, hvor der spørges ind til punktet, og hvor sælger efterfølgende bekræftede dette. Endelig understøttes det af salgsopstillingens side 2, hvoraf det fremgår, at der er brugsret til vaskefaciliteter.

Indklagede har på ovenstående baggrund anført, at klagerne var orienteret om, at der var brugsret til vaskefaciliteter, og at vaskemaskinen og tørretumbleren i vaskerummet tilhørte sælger og dermed overgik til klagerne ved købsaftalens indgåelse. Klagerne var ikke blevet stillet i udsigt, at de havde brugsret til hele vaskerummet, men alene havde brugsret til vaskefaciliteter, hvor vaskemaskinen og tørretumbleren var opstillet.

Indklagede har ikke modtaget andre oplysninger og kan ikke klandres for, hvis de afgivne oplysninger ikke stemmer overens hermed. Indklagede kan heller ikke forholde sig til klagernes eventuelle tvist med de andre ejerlejlighedshavere i ejendommen.

Indklagede har anført, at de ikke var bekendt med det skjulte vindue i køkkenet.

På ovenstående baggrund har indklagede bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

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

Af realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Vedrørende taget

Nævnet lægger til grund, at der som bilag til købsaftalen var vedlagt ejerforeningens referat fra den 14. april 2021. Heraf fremgik oplysning om, at der ville blive indhentet tilbud på udskiftning af taget.

Nævnet lægger ligeledes til grund, at klagerne forinden deres advokats endelige godkendelse af handlen, fik tilsendt ejerlejlighedsskema og ejerforeningsreferat for 2023. Af disse dokumenter fremgik også oplysninger om, at der i ejerforeningen var planer om udskiftning af taget, og at hver enkelt lejlighed ville skulle betale deres andel af denne udgift.

Når der i ejerforeningsregi har været drøftet større renovations- og eller istandsættelsesarbejder af ejendommen, og disse drøftelser fremgår af dokumenter som en ejendomsmægler i forbindelse med

et opdrag skal orientere sig i, herunder eksempelvis et referat fra en ejerforening, skal sådanne væsentlige oplysninger fremgå af salgsoptilling og købsaftale. Det er således ikke tilstrækkeligt, at en mægler blot vedlægger de relevante dokumenter til købsaftalen, når der er tale om drøftelser, som kan påvirke foreningens - og dermed også købers - økonomi. Ved ikke at have gjort klagerne opmærksom på drøftelserne i ejerforeningen angående udskiftning af taget, har indklagede ejendomsmægler tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf tildeles indklagede ejendomsmægler en advarsel.

Vedrørende vaskefaciliteter

Nævnet lægger til grund, at vaskemaskine og tørretumbler i ejendommens kælder tilhører lejligheden beliggende på 2. sal, idet dette både fremgår af ejerlejlighedsskemaet, og idet sælger bekræftede dette forhold i forbindelse med klagernes advokats godkendelsesskrivelse.

Det bemærkes hertil, at det ikke ses, at klagerne har fået oplysninger om, at de havde en eksklusiv brugsret til hele vaskerummet i kælderen; alene at der var opstillet vaskemaskine og tørretumbler i kælderen, som klagerne havde brugsret til, idet disse vaskefaciliteter tilhører lejligheden beliggende på 2. sal.

Indklagede ejendomsmægler har således videregivet de informationer angående lejlighedens vaskefaciliteter, som der blev indhentet fra henholdsvis ejerforeningen og sælger. Såfremt der fra ejerforeningens eller sælgers side har været givet forkerte eller upræcise oplysninger herom, er det et forhold, som ikke kan bebrejdes indklagede ejendomsmægler.

Vedrørende vindue i køkken

En ejendomsmægler er ikke fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og det er dermed ikke en ejendomsmæglers ansvar at undersøge eventuelle fejl og mangler ved en ejendom/en lejlighed. Ifølge oplysningerne fra klagerne er der endda tale om et skjult vindue i lejlighedens køkken, som derfor ikke har kunnet konstateres.

Nævnet finder det således ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler var bekendt med det skjulte vindue i køkkenet og de heraf følgende problemer med fugt og skimmel.

Som følge af de manglende oplysninger om den forestående tagrenovation tildeles indklagede ejendomsmægler en advarsel.

THI BESTEMMES

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

Indklagede Ejendomsmidlingsvirksomheden CC A/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