

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 788 - 24/05464

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 31. maj 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 og 46 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klager om forskellige fejl og mangler ved ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

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

Klager købte ejendommen ved købsaftale af den 9. juni 2021.

Af købsaftalen fremgik 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 gældende over for sælger, at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport

Udarbejdet den 02.06.2021 af [...]

Elinstallationsrapport

udarbejdet den 31.05.2021 af [...]

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den 09.06.2021 af [...]

[...]”

Efter klagers overtagelse af ejendommen, konstaterede hun flere fejl og mangler, og hendes advokat sendte derfor påkravsskrivelse herom til sælger og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 13. marts 2024.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at hun efter overtagelsen af huset opdagede flere fejl og mangler ved ejendommen, selv om ejendommen blev præsenteret som nydeligt renoveret. Klager har særligt henvist til, at der opstår vandindtrængning gennem ejendommens tag, og at dette, ifølge en skadekonsulent, skyldes en konstruktionsfejl i taget, og at der ligger en del sand og sten på taget, hvorved taget er sunket.

Disse forhold var ikke beskrevet i salgsopstillingen eller det øvrige materiale, der blev udleveret i forbindelse med handlen.

Der er ifølge klager tale om åbenlyse forhold, idet der blandt andet er fjernet vægge i huset uden dokumentation for, at dette er gjort i samråd med en byggesagkyndig, ligesom det ikke fremgår, om der er givet byggetilladelse til ændringerne i husets konstruktion.

Klager har i den forbindelse henvist til, at en ejendomsmægler skal oplyse køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger, oplyse køber om muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler og henvise køber til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning kan findes.

Klager har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler ikke har overholdt sin loyale oplysningspligt og dermed har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede BB har anført, at kravet ikke er rettet mod hende personligt eller selskabet CC I/S, men at kravet derimod er rettet mod sælger. Indklagede har på den baggrund anført, at sagen bør afvises.

Indklagede BB har dernæst anført, at en ejendomsmægler ikke hæfter for skjulte fejl og mangler, og at der er udarbejdet en tilstandsrapport, som er udleveret til kunden.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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

sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således 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.

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler havde viden om de påpegede fejl og mangler ved ejendommen. En ejendomsmægler er ikke fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og må derfor som udgangspunkt kunne regne med, at tilstandsrapporten, som er udarbejdet af en bygningssagkyndig, indeholder alle oplysninger om ejendommens fejl og mangler. Nævnet bemærker i den forbindelse, at der ifølge købsaftalen var udleveret tilstandsrapport og elinstallationsrapport, ligesom der var udleveret et ejerskifteforsikringstilbud, jf. reglerne herom i huseftersynsordningen.

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

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. Ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes.

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