

Den 27. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 789 - 24/05477

AA og BB
mod
CC
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 31. maj 2024 har AA og BB indbragt CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS 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, hvornår ejendommen senest havde været beboet og ved at have skabt tvivl hos klagerne om, hvem der reelt var sælger af ejendommen.

Sagens omstændigheder:

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

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

Ved købsaftale dateret den 1. februar 2024 købte klagerne ejendommen.

Af salgsopstillingen fremgik følgende:

”[salgsopstilling 1]”

Af købsaftalen fremgik følgende:

Sælger og køber

	<u>Sælger</u>	<u>Køber</u>
Navn	Anonymiseret	Anonymiseret
Adresse		
Tlf. privat/arb./mobil		
E-mail		
Navn		
Adresse		
Tlf. privat/arb./mobil		
E-mail		

Den 3. marts 2024 sendte klagerne følgende mail til CC:

"Hej CC

Kan sælger oplyse hvilken mærke og model opvaske de havde installeret da de boede der? – der er nemlig ikke plads til vores.

*Venlig hilsen
AA og BB"*

CC videresendte en besvarelse af mailen fra HH, hvoraf følgende fremgik:

*"Helt almindelig underbygnings model. Mener fra elgiganten. Der er ikke "top" på.
Men ellers kan man måle med målebånd for at se hvilken model der passer.*

[...]"

Parternes bemærkninger:Klagerne

Klagerne har anført, at de under salgsprocessen blev informeret om, at ejendommen havde været ejet og beboet af en enkelt familie siden den seneste renovering. Denne familie havde renoveret boligen med henblik på selv at bo der, men som følge af job i [land 1], var de flyttet. Klagerne fandt efter købet ud af, at sælger ikke selv havde beboet ejendommen, og at ejendommen dermed ikke havde været beboet siden forrige ejer i 2020.

Det var væsentligt for klagerne at finde en ejendom, der ikke krævede renovering. Dette ønske blev tydeligt kommunikeret til ejendomsmægleren, som forsikrede klagerne om, at ejendommen levede op til dette krav. Samme information fremgik af salgsopstillingen, der beskrev ejendommen som "[salgsopstilling 2]."

Klagerne har anført, at som følge af at ejendommen ikke har været beboet siden renoveringen, har huset mange børnesygdomme, som normalt ville være blevet opdaget og udbedret af beboere. Eksempelvis var badekarret ikke tilsluttet, der var ikke plads til en almindelig opvaskemaskine i køkkenet, flere klimaanlæg virkede ikke, der var ikke husnummer eller ringeklokke på ejendommen, osv.

Klagerne har dernæst anført, at der var forvirring om sælgernes identitet. Ejendomsmægleren omtalte konsekvent sælgerne som "FF og GG". Efter købet blev der imidlertid nævnt en person ved navn HH som sælger i diverse mails. I klagerne forskellige korrespondancer med ejendomsmægleren kom nogle af svarene fra FF og GG, mens andre kom fra HH. Klagernes forventning er, at ejendomsmægleren ved, hvem der sælger ejendommen, men dette billede blev sløret, efter de overtog ejendommen.

Ovenstående forhold har haft betydelige økonomiske og personlige konsekvenser for klagerne. De har været nødt til at afsætte betydelige midler til reparationer af forskellige forhold på ejendommen, som de ikke havde budgetteret med, og de har oplevet store bekymringer på grund af de uventede problemer, der er opstået på ejendommen. Dette inkluderer eksempelvis ulovlig tagkonstruktion, problemer med fugt i sokkel, potentielt genetablering af badeværelser og udskiftning af samtlige døre og vinduer.

Klagerne fik ikke af indklagede oplysning om, at der havde været brand i ejendommen. Dette kunne de derimod læse i tilstandsrapporten.

Klagerne havde ikke ønsket at købe ejendommen, såfremt de havde vidst, at den tidligere ejer ikke havde renoveret ejendommen med henblik på selv at bo der.

Klagerne har på ovenstående baggrund anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at det var CC, der som ansat sælger i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, havde fremvisninger og dialog med klagerne i forbindelse med ejendomshandlen i nærværende sag.

Indklagede har anført, at der siden den sidste handel af ejendommen i 2020 kun har været en familie, nemlig ejers svoger og svogerinde, der har beboet ejendommen. Ejendommen gennemgik en omfattende renovering med tilbygning, og de flyttede herefter ind i boligen. Svogeren, HH, er [land 1] gift, hvorfor der er rødder til det [land 1], og dette blev også fortalt klagerne i forhold til materialevalget i ejendommen. Under et besøg i [land 1] opstod der en forsikringsskade i ejendommen, der medførte, at alle gulve skulle skiftes, huset blev malet, og dele af køkkenelementerne blev renoveret/udskiftet. Efter denne renovering flyttede de ikke tilbage til ejendommen som følge af arbejdssituationen i [land 1].

Indklagede har i forhold til de forskellige mangler ved ejendommen anført, at badekarret er blevet tilsluttet af sælger, pladsmanglen til opvaskemaskinen er blevet udbedret af sælger, der er blevet leveret nye fjernbetjener til klimaanlægget, og de øvrige forhold er noget, som indklagede ikke har haft kendskab til, og hvor indklagede har henvist til, at ejendommen er gennemgået af klagerne egen byggesagkyndige.

Indklagede har angående sælgernes identitet anført, at det er beklageligt, at klagerne har følt sig usikre omkring dette. Indklagede har på bedste vis gennem dialog med klagerne via fremvisninger og mails forsøgt at oplyse om forholdene omkring ejerskabet på ejendommen, og det har ikke været indklagedes hensigt at forsøge at skjule, hvem de involverede parter har været. Tværtimod er det indklagedes opfattelse, at der efter overtagelsen har været en åben mailkorrespondance mellem

klagerne, indklagede og sælger, hvor mægler sammen med ejer FF og dennes svoger, HH, har kommunikeret sammen for at være behjælpelige med udbedringen af flere af de mangler og spørgsmål, som klagerne har haft siden overtagelsen.

Indklagede har fastholdt, sælgers svoger og svigerinde beboede ejendommen, indtil branden opstod, men det er korrekt, at de herefter ikke flyttede tilbage.

Indklagede kan med 39 registrerede fremvisninger af ejendommen ikke be-/afkræfte, om oplysningen om, at der havde været brand i ejendommen, er blevet oplyst direkte til klagerne ved fremvisningen, men oplysningen om branden fremgår af tilstandsrapporten, og dermed er sælgers oplysningspligt opfyldt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmægleretik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2.

Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Det følger af § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Indklagede CC er ikke godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt, jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis.

Klagen over indklagede CC afvises derfor, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperens ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmægleretik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleretik, 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.

Klagerne har anført, at de blev oplyst om, at ejendommen havde været beboet af en familie siden den seneste renovering, men at de efterfølgende fandt ud af, at ejendommen ikke havde været beboet siden forrige ejer i 2020. Indklagede CC har på den anden side anført, at det er korrekt, at han oplyste klagerne om, at der kun har været en familie, der har boet på ejendommen siden sidste handel i 2020, men han oplyste samtidig, at familien ikke flyttede ind i ejendommen igen efter den seneste renovering af ejendommen, der blev nødvendiggjort af en forsikringskasse.

Der er uenighed mellem parterne om, hvilke oplysninger CC gav til klagerne, angående hvornår ejendommen senest havde været beboet. 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, og der ikke er bevis for klagerens påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Nævnet lægger til grund, at det af købsaftalen fremgik, at sælgerne af ejendommen var GG og FF. Ud fra sagens oplysninger lægger nævnet endvidere til grund, at det var FFs svoger, HH og dennes familie, der havde beboet ejendommen, og at det derfor var HH, der besvarede nogle af klagerens spørgsmål angående forholdene ved ejendommen.

Nævnet finder det således ikke godtgjort, at CC har givet forkerte oplysninger om, hvem der var den reelle ejer af ejendommen. Der er herved lagt vægt på klagerens oplysning om, at de indklagede konsekvent omtalte sælgerne som FF og GG, hvilket er overensstemmende med oplysningerne i købsaftalen. At et familiemedlem til sælgerne har beboet ejendommen, og derfor indgik i den efterfølgende dialog angående de konkrete forhold ved ejendommen, ændrer ikke herved.

Nævnet bemærker angående det af klagerne anførte om de forskellige fejl og mangler ved ejendommen, at en ejendomsmægler ikke er fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og han må derfor som udgangspunkt kunne regne med, at tilstandsrapporten, som er udarbejdet af en bygningssagkyndig, indeholder alle oplysninger om ejendommens fejl og mangler. Det kan herudover ikke tilpligtes en ejendomsmægler selvstændigt at indhente oplysninger om, hvorvidt der tidligere har været brand i en ejendom. Det ses ikke godtgjort, at de indklagede havde viden om de påpegede fejl og mangler ved ejendommen, og indklagede har dermed ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler 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. EE ApS frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Klagen mod CC afvises.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE ApS, 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