

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 805 - 24/08126

[AA]
mod
Ejendomsformidlingsvirksomheden [BB]

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 26. august 2024 har [AA] indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden [BB] for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, 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 i sin prissætning af ejendommen at have medregnet en kælder som ikke er godkendt til beboelse, og ved at der i forbindelse med udarbejdelse af en energimærkningsrapport var en interessekonflikt, da sælger af ejendommen var ejer af den virksomhed, som udarbejdede rapporten.

Disciplinærnævnets sekretariat har efter indbringelsen af sagen kontaktet klager, for at få uddybet om han klager over den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Klager har ikke besvaret sekretariatets henvendelse. Sekretariatet har endvidere fremsendt indklagedes svarskrift til klager for dennes bemærkninger. Sekretariatet har ikke modtaget bemærkninger fra klager ud over klageskrivelsen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling.

Ejendomsmægler [CC] var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Af salgsoptilling dateret 15. august 2024 fremgår det, at ejendommen var udbudt til 26.000.000 kr. Derudover fremgår følgende vedrørende boligens areal:

Arealer*

Grundareal udgør:	1033 m ²
- heraf vej:	111 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	227 m ²
Kælderareal:	176 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	227 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
-heraf Garage	39 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Af Energimærkningsrapport dateret 13. juli 2021 fremgår det, at rapporten er udarbejdet af [DD], [selskab 1]. Vedrørende boligens areal fremgår følgende:

Boligareal i følge BBR	258 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Opvarmet bygningsareal	421 m ²
Heraf tagetage opvarmet	0 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	163 m ²
Uopvarmet kælderetage	0 m ²

Parternes bemærkninger:Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har overvurderet salgspris grundet inddragelse af ikke godkendt kælderareal. Klager har henvist til, at det af salgsopstillingen fremgår, at ejendommen har et boligareal på 277 kvm og en kælder på 176 kvm. Han har anført, at det er uklart, om kælderen er godkendt til beboelse. Klager har endvidere henvist til, at en kælder ifølge dansk byggelovgivning kun kan medregnes som boligareal, hvis den er godkendt som beboelse. Der er af salgsdokumenterne ikke oplysning om, at kælderen har udgang til haven, hvilket normalt kræves, for at kælderen kan godkendes til boligareal. At inkludere kælderen i prisfastsættelsen kan være vildledende og medføre en overvurdering af ejendommens værdi. Klager har herefter anmodet om, at Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere tager stilling til, om ejendomsmæglerens prisfastsættelse er i overensstemmelse med reglerne, og om der er sket en overtrædelse ved inddragelse af kælderarealet uden en formel godkendelse til beboelse

Klager har anført, at der kan have været en interessekonflikt ved udarbejdelse af energimærkerapporten for ejendommen. Rapporten er udarbejdet af [selskab 1], som ifølge klager ejes af [EE], som er ejer af ejendommen beliggende [adresse 2]. Da energimærkningen skal udarbejdes uvildigt for at sikre en objektiv vurdering af ejendommens energimæssige tilstand, kan sammenfaldet mellem ejeren af ejendommen og selskabet [selskab 1] anses som en interessekonflikt.

Klager har henvist til bekendtgørelse om energimærkning af bygninger (BEK nr. 1601 af 12/23/2018) § 19, stk. 1, hvoraf det fremgår, at energimærkningsrapporter skal udføres af en certificeret energimærkningskonsulent, der er uvildig og uafhængig af ejendommens ejer og enhver part med økonomisk interesse i ejendommen.

Klager har anmodet Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere om at undersøge, om der er sket en overtrædelse af reglerne for energimærkning, og om energimærkningsrapporten skal anses som ugyldig på grund af den pågældende interessekonflikt.

Indklagede

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har bl.a. anført, at klagen skal afvises, da klager ikke har retlig interesse i sagen. Indklagede har hertil anført, at klager hverken er køber eller sælger af ejendommen, aldrig har været ude at se ejendommen og ikke har været i kontakt med indklagede vedrørende ejendommen.

Indklagede har oplyst, at ejendommen var solgt på tidspunktet for indbringelse af klagen for nævnet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klage mod ejendomsformidlingsvirksomhed

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager vedrørende godkendte ejendomsmæglere. Af lovbemærkningerne til bestemmelsen (s. 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L137 som fremsat) fremgår følgende: ”... *For at indbringe sager for nævnet vil det være nødvendigt, at man indbringer en eller flere navngivne ejendomsmæglere...* ”.

Af lovens § 52, stk. 2 fremgår det, at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller et medansvar for den ansatte ejendomsmægler. Af lovbemærkningerne til bestemmelsen (s. 50, Folketingstidende 2013-2014, A, L137 som fremsat) fremgår følgende:

”Stk. 2 beskriver muligheden for at indbringe ejendomsformidlingsvirksomheden selvstændigt som juridiskenhed for disciplinærnævnet. En tilsvarende mulighed findes på advokatområdet og revisorområdet efter henholdsvis retsplejelovens § 147 b, stk. 1, og revisorlovens § 44, stk. 4. Bestemmelsen har sammenhæng med stk. 1, hvorefter ejendomsmæglere, som er godkendt i henhold til lovforslagets § 6, kan indbringes for disciplinærnævnet. Et selvstændigt ansvar eller medansvar for virksomheden kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter udstedt i medfør af lovforslaget eller godejendomsmæglerskik, eller virksomhedens ledelse uden om den ansvarlige mægler har foretaget handlinger, som ikke er i overensstemmelse med gældende ret. Endvidere kan et selvstændigt ansvar eller medansvar komme på tale, hvor virksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter eller godejendomsmæglerskik.”

Henset til at det af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 2 fremgår, at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, såfremt der påhviler virksomheden *et selvstændigt ansvar* eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler finder nævnet, at Disciplinærnævnet har kompetence til at behandle en sag, hvor der udelukkende er indklaget en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Retlig interesse

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 3 fremgår det, at Disciplinærnævnet eller formanden kan afvise af behandle klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår, og klager der må anses for åbenbart grundløse.

Nævnet bemærker, at nævnets sekretariat trods flere henvendelser til klager, ikke har modtaget bemærkninger fra klager siden den 26. august 2024, hvor klager fremsendte sin klageskrivelse til nævnet. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har anført, at klager ikke har den fornødne retlige interesse i behandling af sagen. Ejendomsformidlingsvirksomheden har hertil anført, at klager hverken er køber eller sælger af ejendommen, aldrig har været ude at se ejendommen og ikke har været i kontakt med indklagede vedrørende ejendommen.

For at opfylde kravet om retlig interesse kræver det ifølge retspraksis, at klager har væsentlig, individuel og aktuel interesse i, at sagen afgøres, og det er således ikke tilstrækkeligt, at man som forbruger generelt har et ønske om at sikre, at ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder overholder lovgivningen, følger reglerne og opfører sig ordentligt.

Nævnet finder det herefter ikke godtgjort af klager, at denne har den fornødne retlige interesse i det forhold, som klagen angår.

Som følge af ovenstående afvises klagen.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at nævnet ikke har kompetence til at vurdere, hvorvidt en energimærkningsrapport er gyldig.

THI BESTEMMES

Klagen over indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed [BB] afvises.

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