

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 830 - 24/11713

[AA]
mod
Ejendomsmægler [BB]
Ejendomsmægler [CC]
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden [DD] (CVR-nr. xxxxxxxx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 5. december 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler [BB], ejendomsmægler [CC] og ejendomsformidlingsvirksomheden [DD] 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 ikke at have givet oplysninger om en række fejl og mangler ved ejendommen, ved at have presset klager til at forhøje sit bud på ejendommen samt en række andre forhold.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg for 295.000 kr.

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

Klager fik fremvist ejendommen den 8. marts 2024.

Der er til sagen fremsendt en mail fra en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, hvoraf følgende fremgår:

"[...] Efter aftale med sælger skal vi oplyse, at proceduren nu er, at vi indhenter det bedste bud på en købsaftale, som forelægges sælger.

Jeg kan og må desværre ikke oplyse hvad de andre hold byder, og de får heller ikke at vide hvad du har budt. Når buddene er forelagt for sælger, vælger hun den købsaftale, der er bedst for hende og underskriver efterfølgende købsaftalen. [...]"

Ved købsaftale dateret den 11. marts 2024 erhvervede klager ejendommen for 320.000 kr.

Af salgsopstillingen fremgik følgende:

”Ejendomsdata:

[...]

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav”

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik blandt andet følgende vilkår:

”Konkret ansvarsfraskrivelse vedr. solfanger

Sælger oplyser, at solfangerne på taget er koblet fra og ikke virker. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf, og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger eller sælgers ejendomsmægler. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen”

[...]

Ejendommens kloakforhold

Kloakforholdene for ejendommen er i henhold til BBR ejermeddelelsen af 06.03.2024 mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav. Der er ingen spildevandsplan gældende for området. Der er i ejendomsdatarapport pr. 18.12.2023 ingen påbud eller planlagte ændringer til kloakeringen i det område, hvor ejendommen er beliggende.

Køber gøres opmærksom på, at der i fremtiden kan komme påbud om ændringer i spildevandsforhold for ejendommen, og køber afholder alle fremtidige udgifter hertil. Ydermere er køber gjort opmærksom på, at der for ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er udpeget renseklasse med skærpede krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at indklagede gav en række forkerte oplysninger om ejendommen:

Dels fortalte indklagede, at lugten i et rum skyldtes, at det var et gammelt spisekammer, men klager konstaterede senere, at lugten derimod skyldtes, at taget var utæt, og at det regnede ind.

Klager fik heller ikke oplyst, at der var tank under ejendommen. Klager troede, at der var kloakeret, og hun undrede sig derfor, da hun fik en regning på 1.000 kr.

Da klager fik nøglen den 25. marts, konstaterede hun, at der var vand på køkkenbordet, flere håndtag gik af, og det varme vand via solfanger virkede ikke. Herudover var vandet gult, og klager kontaktede derfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 7. april, som dog blot sagde, at hun skulle lade vandet løbe. Klager konstaterede også, at der er en revne i håndvasken på toilettet, at vandet ikke kunne løbe ud, og at der trængte vand ind under vasken.

Klager fik herefter en VVS'er ud, som konstaterede, at toilettet ikke virkede.

Klager har anført, at huset på grund af de mange fejl og mangler er ubrugeligt, og at hun derfor har ret til erstatning.

Herudover fortalte indklagede ejendomsmægler, at ejeren var fraflyttet ejendommen tre måneder tidligere, hvilket klager fandt ud af også var forkert, idet den tidligere ejer fraflyttede den 1. juni 2023.

Huset var sat til salg til 295.000 kr. og i løbet af en weekend fik klager at vide, at der var budrunde. Klager betalte som følge heraf en højere pris.

Klager har endelig oplyst, at tilstandsrapporten blev fornyet den 8. marts 2024, og at den bygningssagkyndige i den forbindelse ikke var på adressen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler [CC] har indledningsvist oplyst, at klager i forbindelse med handlen var repræsenteret af en advokat.

Han har bestridt, at der var budrunde. Det er imidlertid korrekt, at der var flere interesserede købere, og at de begge fik at vide, at de skulle komme med deres bedste bud, som sælger så ville vælge imellem.

Han har oplyst, at den bygningssagkyndige var på adressen i forbindelse med, at tilstandsrapporten blev fornyet.

Indklagede ejendomsmægler [CC] har anført, at klagepunkterne primært vedrører ejendommens fysiske forhold. Hvis der er fundet flere mangler, end der er beskrevet i tilstandsrapporten, er det et anliggende mellem klager og den bygningssagkyndige. Endvidere har klager tegnet ejerskifteforsikring, og indklagede henviser derfor til, at skaderne anmeldes til forsikringsselskabet, hvis forholdet ikke fremgår af tilstands- og elinstallationsrapporten. Indklagede har udelukkende i deres beskrivelse af ejendommen henholdt sig til den gennemgang af ejendommens fysiske tilstand, der er udarbejdet af den bygningssagkyndige.

Indklagede ejendomsmægler [CC] har i den forbindelse henvist til, at det flere steder i tilstandsrapporten fremgår, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner i forhold til taget.

Det fremgår herudover af købsaftalens pkt. 11, at der ikke er kloakeret på ejendommen, ligesom det hele tiden har fremgået af salgsopstillingen, at der er mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, sø eller hav.

Det fremgår ligeledes af købsaftalens pkt. 11, at solfangerne er defekte og ikke virker.

Indklagede ejendomsmægler [CC] har afvist at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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.

Sagen omhandler blandt andet en række fejl og mangler ved ejendommen. Nævnet forstår klagen således, at indklagede ejendomsmægler havde eller burde have viden om disse forhold og have informeret klager herom.

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 ejerskifteforsikringstilbud, jf. reglerne herom i huseftersynsordningen. Nævnet bemærker samtidig, at der fremgik oplysninger om ejendommens kloakforhold i salgsopstillingen og i købsaftalens pkt. 11, ligesom der i købsaftalen var taget konkret forbehold for funktionaliteten af ejendommens solceller.

Klager har til sagen anført, at hun i løbet af en weekend fik oplyst, at der var budrunde på ejendommen, og at hun som følge heraf betalte en højere pris for ejendommen. Nævnet forstår denne del af klagen således, at klager følte sig presset til at hæve sit bud som følge af oplysningen fra indklagede om, at der var budrunde. Indklagede ejendomsmægler har hertil anført, at der ikke var budrunde, men at det derimod er korrekt, at der var flere interesserede købere til ejendommen, og at de begge blev bedt om at komme med deres bedste bud, som sælger kunne vælge imellem.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at der ikke er fremlagt oplysninger eller dokumentation, der godtgør, at sælger havde valgt at sælge sin ejendom ved en budrunde. Der er herved lagt vægt på den til sagen indsendte mail, hvoraf det fremgår, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ville indhente det bedste bud på en købsaftale, som så ville blive fremlagt sælger, og at klager på den baggrund blev bedt om at indsende sit bud på ejendommen.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler ved sin fremgangsmåde om at bede flere interesserede købere om at komme med deres bedste bud, som sælger herefter kunne vælge imellem, har presset klager til at hæve sit bud. Nævnet bemærker hertil, at dette er en sædvanlig fremgangsmåde, når der er flere interesserede i en ejendom.

Klager har anført, at den bygningssagkyndige ikke var på adressen, da tilstandsrapporten blev fornyet den 8. marts 2024. Denne oplysning har indklagede ejendomsmægler [CC] bestridt. Nævnet kan ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, men bemærker dog til dette klagepunkt, at konkrete forhold ved den bygningssagkyndiges arbejde ikke kan bebrejdes ejendomsmægleren.

Nævnet bemærker endelig, at såfremt det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler har givet fejlagtige oplysninger om det præcise tidspunkt for, hvornår den tidligere ejer fraflyttede ejendommen, er dette ikke i sig selv en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

De 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 [DD] frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, [BB], frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, [CC], frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed [DD], 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