

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 389 – 17/00117

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 1. december 2016 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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 anføre urigtige oplysninger i salgsmaterialet, at indføre forbehold i købsaftalen efter købers underskrift på et tilbud til sælger samt at have tilføjet egen ansvarsfraskrivelse i det af køber formulerede forbehold.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at erhverve ejendommen beliggende [adresse 2], [by], som indklagede havde i kommission.

Under en besigtigelse på ejendommen blev klager opmærksom på, at husets bærende tagkonstruktion ikke stemte overens med de udleverede bygningstegninger. Det fremgår af tegningsmaterialet, at der er tale om en spær konstruktion med hanebånd, mens huset faktisk er opført med åsekonstruktion med en central ås i 5 meters højde.

Indklagede udarbejdede en købsaftale med et bud på kr. 5.050.000, og der blev i købsaftalen indsat en bygningskyndig rådgiver for klager, således klager kunne undersøge, om den udførte konstruktion levede op til de gældende dimensionsnormer.

Den 13. september 2016 underskrev klager købsaftalen, som fremsendtes til sælger som et tilbud.

Den 17. september 2016 underskrev sælger købsaftalen. Der var ved sælgers underskrift anført et håndskrevet forbehold:

”Før sælgers underskrift, har sælger noteret at køber er bekendt med, jf. mail af 8/9, at de faktiske forhold ej stemmer overens med de til kommunen fremsendte bygningstegninger, herunder bla. snittegninger.”

Grundet sælgers påførte forbehold skete der efterfølgende flere skriftvekslinger mellem klagers advokat og indklagede, da klager bl.a. ønskede det klargjort, at klager ikke minutiøst havde gennemført kontrol af bygningstegningerne, men alene havde kontrolleret snittegningen af tagkonstruktionen.

Der blev mellem parterne fremsendt flere udkast til nye formuleringer, som skulle erstatte det af sælger indsatte håndskrevne forbehold.

Den 27. september 2016, fremsendte indklagede følgende forslag til klager:

”Ingen af parterne er bekendt med at der er uoverensstemmelser i tegningsmaterialet og opførte forhold, ud over snittegningen. Skulle det vise sig at der er uoverensstemmelser i andet indleveret materiale er dette uden sælgers ansvar.”

Samme dag fremkom klager med følgende forslag:

”Køber og sælger er ikke bekendt med, at der er uoverensstemmelser mellem det udleverede tegningsmateriale og det opførte byggeri - ud over den tværsnitstegning gennem huset, der viser en anden bærende konstruktion end den faktisk udførte. Køber accepterer den udførte konstruktion. Såfremt der efter overtagelsesdatoen måtte konstateres andre tilsvarende uoverensstemmelser, som ikke dækkes af købers udvidede ejerskifteforsikring eller husforsikring, da vil køber ikke gøre sælger ansvarlig herfor.”

Den 28. september 2016 skrev indklagede til sælger, og spurgte om klagers formulering kunne accepteres. Indklagede havde i e-mailen citeret klagers formulering, men havde dog tilføjet, at sælgers ejendomsmægler tillige ikke kunne gøres ansvarlig. Det sidste afsnit var således formuleret:

”Såfremt der efter overtagelsesdatoen måtte konstateres andre tilsvarende uoverensstemmelser, som ikke dækkes af købers udvidede ejerskifteforsikring eller husforsikring, da vil køber ikke gøre sælger eller sælgers ejendomsmægler ansvarlig herfor.”

Samme dag meddelte sælger, at formuleringen kunne tiltrædes, hvilket blev meddelt til klager. Klagers advokat blev opmærksom på indklagedes ansvarsfraskrivelse og forsøgte herefter at få dette fjernet, hvilket ikke blev accepteret.

Den 4. oktober 2016 accepterede klager formuleringen i sin helhed, og dennes advokat udarbejdede herefter et tillæg til købsaftalen, som blev underskrevet af både klager og sælger.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at salgsmaterialet fra indklagede var mangelfuldt/fejlagtigt ift. de faktiske forhold og snittegningen. Klager mener, at det var tydeligt, at husets konstruktioner ikke stemte overens med de tegninger over bygningskonstruktionerne, der var fremsendt til kommunen, og som indklagede havde fremlagt som en del af salgsmaterialet.

Den opførte konstruktion var derfor ikke godkendt af kommunen.

Klager mener, at når indklagede har valgt at fremlægge bygningstegningerne, må en køber kunne forvente, at de fremlagte oplysninger er korrekte – ellers er der tale om sjukskeri eller vildledning.

Klager mener endvidere, at indklagede har handlet uprofessionelt ved at have medvirket til, at sælger – efter klagers underskrift – har indsat et alt for bredt formuleret forbehold om klagers viden og forhold i købsaftalen. Et forbehold som var urigtig og udokumenteret, og som var så bredt formuleret, at det ville skabe problemer ift. dækningsomfanget hos en evt. ejerskifteforsikring.

Klager mener, at det er en medarbejder fra indklagedes kontor, der har påført forbeholdet i købsaftalen, da skriften ikke stemmer overens med sælgers håndskrift.

Klager finder det derudover uetisk og i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ændrede i klagers formulering af den 27. september 2016, hvor indklagede indsatte sin egen ansvarsfraskrivelse – dette uden at informere klager herom.

Klagers advokat opdagede indklagedes ansvarsfraskrivelse og kontaktede herefter indklagede, som telefonisk oplyste, uden drøftelse med sælger, at såfremt klager ikke kunne godkende den nye formulering, var handlen anset for aflyst. Det undrer klager, at indklagede kunne meddele dette uden drøftelse med sælger.

Det er klagers opfattelse, at indklagede har forsøgt at pleje egne interesser, og at det er lykkedes indklagede at gøre sig ansvarsfri for konsekvenserne af manglende professionalisme og dårlig ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Det er indklagede opfattelse, at klagen er åbenbart grundløs.

Indklagede oplyser, at det ikke er indklagedes pligt at fremskaffe bygningstegninger, hvorfor indklagede heller ikke har pligt til at undersøge, om ejendommen rent faktisk stemmer overens med disse tegninger og beskrivelser.

Indklagede lægger vægt på, at klager opdagede uoverensstemmelserne, inden der blev indgået en endelig aftale, og at klager valgte at acceptere forholdet. Sælger havde ikke forinden været bekendt med forholdet.

Indklagede mener endvidere ikke at have handlet uprofessionelt ved at have hjulpet sælger med at tilføjet et forhold på købsaftalen. Der var på tilføjelsestidspunktet stadig tale om et købstilbud og

ikke en endelig ubetinget aftale. Sælgers forbehold er tillige gengivet i det skriftelige tillæg til købsaftalen.

Vedrørende formuleringen i tillægget anfører indklagede, at de modtog et oplæg på en formulering, som de efterfølgende meddelte var godkendt af sælger – med den ændring som der nu klages over.

Indklagede ændrede ikke i teksten alene for at komme ud af risikoen for et personligt ansvar. Det er ganske almindeligt at anføre at tillige sælgers ejendomsmægler er fri for ansvar. Formuleringen er da også accepteret af klager, og klager har været repræsenteret af en advokat gennem hele forløbet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

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.

Nævnet bemærker, at såfremt ejendomsmægleren indhenter yderligere dokumenter, udover det der kræves efter loven, har ejendomsmægleren pligt til at undersøge indholdet af disse dokumenter. Forbrugeren, både sælger og køber, må, hvis ikke andet fremgår, kunne stole på, at det fremlagte salgsmateriale er gennemgået og tjekket af ejendomsmægleren.

Indklagede har indhentet ejendommens bygningstegninger, selvom disse ikke er en del af de lovpligtige dokumenter. Dog finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede i sin gennemgang af ejendommen skulle have bemærket, at bygningstegningerne og de faktiske forhold ikke stemte overens. Indklagede kan derfor ikke bebrejdes, at salgsopstillingen ikke tog højde for uoverensstemmelsen.

Forholdet blev opdaget af klager forinden handlens indgåelse, og indklagede varetog sælgers interesser ved at indsætte et forbehold i købsaftalen. Nævnet finder derfor ikke, at indklagede derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af sagen, at der var flere skriftvekslinger mellem parterne omkring formuleringen af forbeholdet.

Nævnet finder, at det ville have været i overensstemmelse med god skik at gøre klager opmærksom på, at indklagede havde ændret i klagers formulering, idet ændringen var til ugunst for klager. Dog finder nævnet, at det ikke kan bebrejdes indklagede, da klager valgte at acceptere formuleringen i sin helhed.

Nævnet finder således, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

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.

Mette Søgaard Vammen