

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 295 – 2014-9433

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 12. december 2014 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmægler CC samt ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, § 17, stk. 1, nr. 4, og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse i salgsopstillingen, at lejligheden var med have.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at erhverve en ejendom med en lille have.

Salgsopstillingens overskrift var: "Super flot lejlighed med have og carport".

Under beskrivelsen stod der:

"[....]"

Her er tilhørende carport og udhus og stuen går du direkte ud på egen terrasse og lille have.

"[....]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Hvidevarerne er rustfrit stål og her er udgang til delvist overdækket terrasse og lille have.[....]"

Billedet på forsiden viste ejendommen [adresse] i [by] med en lille have omkranset af en hæk.

På side 4 i salgsopstillingen om ejendomsoplysninger var der ingen oplysninger om grund, der var kun angivet tinglyst- og BBR-areal på henholdsvis 96 og 99 m².

I købsaftalen under pkt. 1 var det angivet, at grundarealet var 0 m².

I købsaftalen under pkt. 16 "Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder ændringer til standardvilkår":

[....]

Ejerlejlighedsoplysninger mangler:

Køber er gjort bekendt med, at ejerlejlighedsoplysninger er bestilt hos ejerforeningens administrator d. 04.04.14, og at disse endnu ikke foreligger. Handlen er derfor fra købers side betinget af, at der ikke i forbindelse med administrators svar fremkommer for køber særligt byrdefulde forhold. Undtaget herfra er dog forhold, som allerede er oplyst i nærværende købsaftale. Såfremt nærværende forbehold ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 3 hverdage efter, at kopi af oplysningerne er kommet frem til køber / købers rådgiver. Der tages forbehold for de i salgsopstillingen anførte beløb til fællesudgifter m.v., idet ejerlejlighedsskemaet ikke foreligger, og det ikke har været muligt at få beløbene oplyst telefonisk hos hverken sælger eller ejerforening.

Ejendomsdatarapport mangler:

Køber er gjort bekendt med, at ejendomsdatarapport er bestilt d. 04.04.14, og at denne endnu ikke foreligger. Handlen er derfor fra købers side betinget af, at der ikke foreligger særlige byrdefulde forhold vedrørende ejendommen. Undtaget herfra er dog forhold, som allerede er oplyst i nærværende salgsopstilling/købsaftale. Såfremt nærværende forbehold ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 3 hverdage efter, at kopi af ejendomsdatarapporten er kommet frem til køber/købers rådgiver.

[....]

Sælgers godkendelse af salgsopstilling:

Sælger bekræfter med sin underskrift på nærværende købsaftale, at denne har gennemlæst og godkendt oplysningerne i salgsopstillingen ved påbegyndelse af salg, og igen inden underskrift på købsaftale - sælger bekræfter, at salgsopstillingen er korrekt.

[....]"

Klager fik udleveret adskillige dokumenter, herunder BBR-meddelelse af 28. januar 2014, vedtægter for ejerforeningen og tingbogsattest.

Af vedtægter for ejerforeningen under pkt. 3 "Grundareal-Carporte" fremgår det:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"3.1. Ejerne er de 14 ejerlejligheder i stuetaen har hver for sig eksklusiv brugsret til det på vedhæftede deklarationskort viste terrasseareal inden for den etablerede ligusterhæk, ud for den enkelte lejlighed.

Klager fik rådgivning af en advokat.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har for så vidt angår indklagede ejendomsmægler BB bl.a. anført, at indklagede ikke havde givet klager oplysningen om, at han ikke fik ejerskab over haven.

Klager overtog lejligheden den 1. juli 2014, og den 3. juli 2014 fortalte en nabo, at klager ikke ejede haven, men at denne var en del af fællesarealet.

Eftersom det at få egen have var udslagsgivende for klagers valg og køb af ejendommen, har klager efterfølgende sat lejligheden til salg.

Klager har i den forbindelse haft udgifter, som han kunne have undgået, hvis indklagede havde oplyst, at haven ikke hørte med.

Klager har for så vidt angår indklagede ejendomsmægler CC, bl.a. anført, at han ikke længere kunne få lov af indklagede til at byde på ejendomme, som indklagede formidlede.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at klager havde fået en række dokumenter udleveret, hvoraf det fremgik, at han ikke ville komme til at eje haven, men ville få brugsret til den.

Indklagede ejendomsmægler CC har bl.a. anført, at klagers bud via nettet blev forelagt den pågældende sælger, der dog ikke var interesseret i klagers bud.

Indklagede kan i øvrigt ikke se i deres system, at klager skulle have booket andre fremvisninger.

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.

Disciplinærnævnet behandler ikke klager, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2.

Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klageren har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 17, stk. 1, nr. 4, skal en ejendomsmægler udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Den omstændighed, at klager har haft advokatbistand, fritager ikke indklagede for at give fyldestgørende oplysninger.

Indklagede havde udarbejdet en salgsoptilling, hvor overskriften lyder "Super flot lejlighed med have og carport". Derudover fremgik det to gange i beskrivelsen, at der hørte en have til den pågældende ejendom.

Billedet på forsiden viste ejendommen med en lille have omkranset af en hæk.

Reelt set var det, der var til salg, en ejerlejlighed med brugsret til en have.

Indklagede har oplyst i salgsoptillingen, at lejligheden havde egen terrasse og var med have, hvilket er overensstemmende med realiteterne.

Det gør ingen væsentlig forskel, om der er en eksklusiv brugsret eller ejerskab over den lille have.

Indklagede har således ikke overtrådt lov om omsætning af fast ejendom og har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

Den del af klagen, der vedrører indklagede ejendomsmægler CC, er, således som sagen er oplyst for nævnet, påstand mod påstand.

Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom og har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, og herfor frifindes ejendomsmægler CC.

Nævnet finder heller ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglerlervirksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler BB frifindes.

Indklagede ejendomsmægler CC frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD findes.

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.

Mikael Sjöberg