

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. maj 2017

blev der i sag 369 - 2016-6659 - 17/000161

A

mod

Ejendomsmægler X

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 17. juli 2016 har A indbragt ejendomsmægler X for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3 og 46, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik ved at fremlægge forkert energimærke, ved at anfører forkert m² i salgsoptillingen samt ved ikke at orientere klager om, at der var anført forkerte informationer om sælger på købsaftalen ift. skødet.

Sagens omstændigheder:

Den 28. juli 2015 underskrev klager købsaftale vedr. køb af ejendommen, beliggende [adresse], [by], som indklagede havde i kommission.

Det fremgik af salgsoptillingen af den 9. marts 2015 og salgsoptillingen af den 17. juli 2015, at ejendommen fremstod med energimærke A.

I forbindelse med klagers underskrift på købsaftalen, fandt indklagede et energimærke frem, hvoraf det fremgik, at ejendommen havde energimærke B.

Klager stillede krav om, at der skulle udarbejdes et nyt energimærke.

Den 12. august 2015 modtog klager et nyt energimærke, hvoraf det fremgik, at ejendommen havde karakteren A.

Af salgsoptillingerne af den 9. marts 2015 og af den 17. juli 2015 fremgik det endvidere, at husets boligareal var 107 m². Derudover fremgik, at det bebyggede areal var 134 m² og carporten var 31 m², samt at oplysningerne stammede fra BBR-ejermeddelelsen af den 29. november 2011.

Det fremgik af BBR-ejermeddelelse af den 5. september 2015 og ejendomsdatarapporten af den 17. juli 2015, at ejendommen har et bebygget areal på 104 m².

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der var i købsaftalens pkt. 11, taget forbehold for manglende energimærke og arealafvigelser:

"Energimærkning mangler

Køber gøres opmærksom på, at energimærkningen vedr. ejendommen ikke foreligger på købsaftaletidspunktet. Dette skyldes at, der er tale om en ny-opført bolig. Det er mellem parterne aftalt at der ikke bliver udarbejdet energimærke."

(...)

"AREALER:

Oplysninger om ejendommens bygningsarealer er iflg. Den foreliggende BBR-ejermeddelelse, og køber acceptere evt. faktiske afvigelser herfra, idet der ikke er foretaget opmåling i forbindelse med nærværende handel."

Den 24. august 2015 opdagede sælger, at der var sket en fejl ift. sælgeroplysningerne i købsaftalen. Fejlen blev opdaget ved, at sælger ikke kunne underskrive skødet med sit NemID.

Det fremgik af købsaftalen, at sælger var B ApS med Cvr-nr. (...), dette var imidlertid en fejl, da korrekte sælger var C ApS med CVR-nr. (...).

Klager havde allerede underskrevet skødet, men blev orienteret om, at der var sket en fejl med sælgers CVR-nr. Klager underskrev derfor et nyt skøde.

1. september 2015 overtog klager ejendommen.

Klager opdagede først efter overtagelsen, at sælger ikke var angivet ens på købsaftalen og skødet.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager mener, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have styr på energimærkningen på ejendommen, som klager erhvervede gennem indklagede.

Det fremgik af salgsopstillingerne fra foråret 2015 og fra den 17. juli 2015, at ejendommen havde energimærke A.

Klager oplyser at umiddelbart efter, at han havde underskrevet købsaftalen, fandt indklagede et energimærke frem for ejendommen. Af dette energimærke fremgik det, at ejendommen havde energimærke med karakteren B og ikke som lovet A.

Klager stillede krav om, at der skulle udarbejdes et nyt energimærke, med korrekt karakter, A.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager mener, at indklagede burde have tjekket ejendommens energimærke, idet indklagede havde haft ejendommen til salg i knap 4 år.

Af salgsoptillingerne fremgik det, at ejendommens boligareal var i alt 107 m². Anderledes fremgik det af ejendomsdatarapporten af den 17. juli 2015 og BBR-ejermeddelelsen, at det samlede boligareal var 104 m². De indklagede burde have oplyst korrekt m².

Klager mener, at man som køber skal kunne stole på en ejendomsmægler, selvom ejendomsmægleren er sælgers mand.

Klager mener endvidere, at indklagede har fiflet med, hvem der egentlig er sælger af ejendommen. Sælger har to selskaber, og begge fremgik som sælger på forskellige måder. Det ene selskab fremstod som sælger på købsaftalen, og det andet selskab fremstod som sælger på skødet. Klager kan derfor ikke gennemskue, hvem den egentlige sælger er.

Indklagede:

Indklagede oplyser, at de fra sælger havde fået oplyst, at energimærkekarakteren var A, men i forbindelse med udarbejdelse af købsaftalen blev det opdaget, at det udleverede energimærke fra sælger fremstod med karakteren B. Ved en fejl kom indklagede til at fremsende energimærket til klager, inden fejlen var blevet korrigeret.

Så snart fejlen blev opdaget, kontaktede indklagede sælger. Sælger tog kontakt til energikonsulenten, som erkendte fejlen og udarbejdede et nyt og korrekt energimærke med karakteren A.

Klager fik det nye energimærke udleveret inden overtagelsesdagen.

Vedrørende arealet erkender indklagede, at de desværre ved en slåfejl havde anført i salgsoptillingerne, at husets areal var 107 m². Dog fremgik det af samtlige tegningsmaterialer og ejendomsdatarapporten, at ejendommen var 103 m². Klager fik sammen med købsaftalen udleveret alt materialet.

Klager fik først BBR-ejermeddelelsen udleveret efter overtagelsesdagen, hvorfor klager ikke forinden handlens gennemførelse kunne tillægge information fra BBR-ejermeddelelsen betydning.

Derudover fremgår det af salgsoptillingen, at det samlede bebyggede areal var 134 m², og at carporten var 31 m². Adderer man 107 m² og 31 m² får man ikke 134 m². Det resultat opnår man til gengæld, såfremt man adderer 103 m² og 31 m².

Da det fremgik flere steder, at arealet var 103 m² + 31 m² carport, mener indklagede ikke, at klager kunne have været i tvivl om, at boligen var på 103 m².

Indklagede anfører, at de i over 30 år har solgt nyopførte villaer og rækkehuse for det i sagen omhandlede byggefirma.

Årsagen til at det var selskab1, der fremgik af købsaftalen var, at indklagede ved oprettelse af købsaftalen indhentede ejendommens tingbogsattest, hvorefter det fremgik,

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

at det var selskab1, der var ejer. Indklagede indhentede derefter oplysninger om selskab1's CVR-nr. på CVR.dk, og anførte dette i købsaftalen.

Sælger underskrev købsaftalen uden at opdage, at der var givet forkerte oplysninger.

Indklagede havde derfor ikke anledning til at tro andet end, at det var den korrekte sælger, der var anført på købsaftalen. Det var også selskab1, der var sælger af de andre rækkehuse som indklagede have solgt i perioden forinden.

Sælger har dog, i perioden fra salget af de første rækkehuse til salget af de sidste rækkehuse, optaget sin søn i virksomheden. Der har i den forbindelse været foretaget nogle selskabsmæssige ændringer, således at det nu var selskab2, der er ejer og sælger af de resterende rækkehuse, herunder klagers ejendom.

På det tidspunkt hvor selskab1 købte grundene, hvorpå rækkehusene er opført, blev selskab1's CVR-nr. ikke registreret hos Tinglysningen. Dette medførte efterfølgende, at selskabsændringerne ikke blev korrekt opdateret i tinglysningssystemet, hvorfor det fejlagtig fremgik at selskab1 var ejer.

Da sælger opdagede fejlen, var skødet oprettet og lagt til underskrift. Klager havde allerede underskrevet skødet med sit NemID.

Indklagede informerede klager den 24. august 2015, om at der var sket en fejl i sælgers CVR-nr. Et nyt skøde blev derfor oprettet og underskrevet igen. Indklagede mener derfor, at klager var informeret omkring de to forskellige CVR-nr.

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.

Nævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2, skal ejendomsmægler rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser, ligesom ejendomsmægler, jf. § 25, skal give både køber og sælger de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Energimærkningen er et af de lovpligtige dokumenter, som skal forligge forinden aftalen indgås. Sælger skal udlevere et gyldigt energimærke til ejendomsmægleren forin-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

den ejendommen annonceres. Ved opførelse af nybyggeri skal der udarbejdes energimærke forinden ibrugtagningen.

Nævnet finder det kritisabelt, at klager fik udleveret et energimærke med forkert mærkning. Indklagede burde have tjekket energimærket forinden, der blev udarbejdet en købsaftale.

Idet indklagede fik bragt forholdet i orden, og klager forinden overtagelsesdagen modtog et korrekt udarbejdet energimærke, finder nævnet dog ikke, at forholdet er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ifølge lovens § 37, stk. 1, nr. 3, skal ejendomsmægleren udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39.

Det fremgår af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Det fremgår af sagen, at der af handlens dokumenter er oplyst forskellige boligarealer til klager. Indklagede har da også erkendt, at der er lavet en slåfejl i salgsoptillingerne.

På det oplyste grundlag finder nævnet ikke, at køber var i ond tro om ejendommens areal.

En ansvarsfraskrivelse vedrørende arealafvigelse i købsaftalens pkt. 11 fritager ikke indklagede for at oplyse ejendommens korrekte m². Nævnet finder derfor, at indklagede har tilsidesat lovens §§ 37, stk. 1, nr. 3 og 46, stk. 1, og dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede undersøgte ejendommens tingbog for at få korrekte oplysninger om sælger. Da sælgers CVR-nr. ikke fremgik af tingbogen, slog indklagede sælgers selskabsnavn op på CVR.dk.

Sælger underskrev købsaftalen uden at opdage fejlen.

Nævnet finder, at indklagede har gjort tilstrækkeligt for at få de korrekte oplysninger om sælger, ved at have tjekket offentlige registre.

Klager blev underrettet om, at der var sket en fejl med sælgers CVR-nr. Klager blev dog ikke underrettet om, at sælger var et helt andet selskab.

Indklagede burde have oplyst klager om, at det ikke kun var sælgers CVR-nr., der var forkert, men at det var det forkerte selskab, der fremstod som sælger på købsaftalen.

Indklagede har herved tilsidesat reglerne for god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har begået en række fejl, der hver for sig ikke er så graverende, at de i sig selv medfører en sanktion efter lov om formidling af fast ejendom.

Nævnet finder imidlertid, at antallet af fejl må medføre at indklagede ejendomsmægler X tildes en advarsel.

Indklagede ejendomsmægler, X, har overtrådt i lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3 og 46, stk. 1, hvorfor han tildes en advarsel.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, X tildes en advarsel jf. lov om formidling af fast ejendom § 53, stk. 1.

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 afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mikael Sjöberg